

ESTUDIOS Y ELABORACIÓN  
DE PROPUESTAS PILOTO DE  
REVITALIZACIÓN URBANA  
EN BARRIOS RESIDENCIALES  
TRANSFRONTERIZOS  
(1945-1960)

ÉTUDES ET ÉLABORATION DE  
PROPOSITIONS PILOTES DE  
REVITALISATION URBAINE DANS  
DES QUARTIERS RÉSIDEN-  
TIELS TRANSFRONTALIERS  
(1945-1960)



EQUIPO INVESTIGADOR Y REDACTOR

**Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda**

Nardo Torguet  
Juan Rubio del Val  
Paloma Bozman

**Barrio de las Fuentes**

Coordinado por Ángel Sanz  
Asociación de Vecinos de Las Fuentes: Ana Zarralanga y M<sup>a</sup> José Marco

**Barrio de Delicias**

Coordinado por Ángel Pueyo y Jorge Dieste  
Asociación de Vecinos "Manuel Viola": José Luis Zúñiga

**Ayuntamiento de Toulouse**

Malvina Surlés  
Gisèle Teulière  
Jean Paul Boudou  
Pilar Vigil

**ADIGSA (Administración, Promoción y Gestión S.A.)**

Anna Mestre  
Marta Arrufi  
Emili López

**Agencia de Renovación Urbana de Vitoria**

Ana Aguirre  
Jesús Ochoa

**Estudios comparativos entre España y Francia**

- Legislación ambiental aplicada en el ámbito de la edificación en España y Francia:  
Isabela Velázquez
- Análisis de los barrios Revitasud en las ciudades medias en España y Francia:  
Atanasi Céspedes
- Las políticas de vivienda social en España y Francia  
Consultoría IDOM:  
Arancha Villarejo  
Lorenzo Gracia  
Isabel Rabanaque  
Cernin Martínez

COORDINACIÓN DE LA EDICIÓN

**Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda**

Nardo Torguet  
Juan Rubio del Val  
Paloma Bozman

EDITA: Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U.

FOTOGRAFÍAS: Equipo Revitasud

DISEÑO Y PREIMPRESIÓN: Nodográfico

IMPRIME: Gráficas Alós

DEPÓSITO LEGAL: **Falta**

Zaragoza, octubre 2010

# ÍNDICE

## PRESENTACIÓN

Carta del Alcalde de Zaragoza y de los Concejales de las ciudades implicadas y el Consejero Delegado de Adigsa 05

## 1. INTRODUCCIÓN

Planteamiento innovador del proyecto Revitasud 16  
Desarrollo del proyecto Revitasud 20  
Justificación y estructura del documento 21

## 2. PRESENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS REALIZADOS POR LOS SOCIOS 23

**Estudios de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda**  
1. Introducción 25  
2. Estudio sociourbanístico del barrio de Las Fuentes 26  
3. Estudio sociourbanístico del barrio de Delicias 32  
4. Estudios y propuestas de rehabilitación de 21 conjuntos urbanos de interés de Zaragoza 35

**Estudios del Ayuntamiento de Toulouse**  
1. Introducción: el Gran proyecto de la Ciudad (GPV) 40  
2. El estudio urbano y paisajístico del barrio de Bagatelle 44  
3. El estudio de gestión urbana de proximidad (GUP) 48

**Estudios de ADIGSA**  
1. Introducción 52  
2. Estudios y elaboración de propuestas-piloto de revitalización urbana en barrios residenciales transfronterizos (1945-1960) 53  
3. Diseño y aplicación de indicadores ambientales en la rehabilitación de fachadas y cubiertas realizada por Adigsa 54  
4. Estudio de rentabilidad económica de sistemas fotovoltaicos en la vivienda 56  
5. Balance ambiental y económico de los sistemas de rehabilitación de cubiertas utilizados por Adigsa 57  
6. Estudio de la implantación de sistemas solares térmicos para la producción de ACS en las distintas topologías edificatorias de Badía del Vallés 59  
7. Estudio de confort lumínico en vivienda social de Badía del Vallés 61

**Estudios de la Agencia de Renovación Urbana de Vitoria**  
1. Introducción 62  
2. Estudio de vivienda en el barrio de Zaramaga 62  
3. Estudio de satisfacción social del barrio de Zaramaga 64  
4. Plan de acción del barrio de Zaramaga 67  
5. Propuesta de un edificio social para el barrio de Zaramaga 68  
6. Estudio energético integral de un edificio tipo 70

## 3. PUESTA EN MARCHA DE EXPERIENCIAS:

### LOS PROYECTOS PILOTO LLEVADOS A CABO EN EL MARCO DE REVITASUD 73

**Proyectos piloto llevados a cabo por Zaragoza Vivienda**  
1. Proyectos en el barrio de Las Fuentes 75  
2. Proyectos en el barrio de Delicias 78

**Proyectos piloto llevados a cabo desde el Ayuntamiento de Toulouse**  
1. La mejora de un espacio de proximidad: la plaza de la calle Cher (Bagatelle) 83  
2. Los Polos de Gerencia 87

**Proyectos piloto llevados a cabo desde ADIGSA**  
1. Implantación de mejoras ambientales en una obra de Badía del Vallés (Barcelona) 89  
2. Sustitución de carpintería en el antiguo cuartel de la guardia civil en Planoles (Girona) 90

**Proyecto piloto llevado a cabo desde la Agencia Municipal de Renovación Urbana de Vitoria**  
1. Acondicionamiento de fachadas en un edificio representativo del barrio de Zaragoza 91

## 4. ESTUDIOS COMPARATIVOS ENTRE ESPAÑA Y FRANCIA SURGIDOS A RAÍZ DEL ANÁLISIS DE LOS BARRIOS REVITASUD 93

**La legislación medioambiental aplicada en el ámbito de la edificación en España y Francia**  
1. Estudio de la legislación medioambiental en España y Francia: estudio comparativo de la normativa ambiental referente a la edificación y urbanización en las ciudades Revitasud 95  
2. Análisis de los barrios Revitasud en las ciudades medias del norte de España (Pamplona, Lérida, Huesca, San Sebastián y Gerona) y sur de Francia (Carcassonne, Bayonne y Tarbes) 102  
3. Las políticas de vivienda social en España y Francia 113

## 5. CONFERENCIA FINAL DEL PROYECTO REVITASUD: CONCLUSIONES, PROPUESTAS Y RECOMENDACIONES 123

**La conferencia final** 125  
**Conclusiones, propuestas y recomendaciones técnicas** 131

# ÍNDEX

## PRESENTATION

Lettres des conseillers municipaux des villes impliquées et le conseiller délégué d'adigsa 05

## 1. INTRODUCTION 11

Aspects novateurs du projet Revitasud 16  
Développement du projet Revitasud 20  
Justification et structure du document 21

## 2. PRESENTATION DES ÉTUDES REALISEES PAR LES PARTENAIRES 23

### Études réalisés par la Société Municipale de Saragosse Logement (ZV)

1. Introduction 25  
2. Étude sociourbanistique du quartier Las Fuentes 26  
3. Étude sociourbanistique du quartier de las Delicias 32  
4. Études et propositions de rehabilitation dans 21 ensembles urbains d'intérêt de Saragosse 35

### Études réalisés par la Mairie de Toulouse

1. Introduction : le Grand Projet de Ville (GPV) 40  
2. L'étude urbaine et paysagerè de Bagatelle 44  
3. Étude de gestion urbaine de proximite (GUP) 48

### Études réalisés par ADIGSA

1. Introduction 52  
2. Études et élaboration de propositions pilotes de revitalisation urbaine dans des quartiers résidentiels transfrontaliers (1945-1960) 53  
3. Elaboration et application d'indicateurs environnementaux pour la réhabilitation de façades et de toitures réalisée par Adigsa 54  
4. Étude de rentabilité économique des systèmes photovoltaïques dans les logements 56  
5. Bilan environnemental et économique des systèmes de réhabilitation de toitures utilisés par Adigsa 57  
6. Étude sur la production d'eau chaude pour emploi domestique par de systèmes thermiques solaires dans plusieurs bâtiments types à Badia del Valles 60  
7. Étude de confort d'éclairage dans les logements sociaux de Badia del Valles 61

### Études réalisés par l'Agence de Renovation Urbaine de Vitoria (ARUV)

1. Introduction 62  
2. Étude sur le logement dans le quartier de Zaramaga 62  
3. Étude de satisfaction sociale du quartier de Zaramaga 64  
4. Plan d'action du quartier de Zaramaga 67  
5. Proposition d'un bâtiment à usage social pour le quartier de Zaramaga 68  
6. Étudé énergétique intégrale d'un bâtiment type dans le quartier de Zaramaga 70

## 3. MISE EN MARCHÉ D'EXPERIENCES: LES PROJETS PILOTES REALISES

### DANS LE CADRE DE REVITASUD 73

#### Projets pilotes menés par Zaragoza Vivienda

1. Projets dans le quartier Las Fuentes 75  
2. Projets dans le quartier las Delicias 78

#### Projets pilotes réalisés par la Mairie de Toulouse

1. Le réaménagement d'un espace de proximité: la place de la rue du Cher (Bagatelle) 83  
2. Les Pôles de Gérance 87

#### Projets pilotes réalisés par ADIGSA

1. Structures d'amélioration de l'environnement dans un chantier de Badia del Valles (Barcelone) 89  
2. Remplacement de menuiserie dans l'ancienne caserne de la guardia civil à Planoles (Gerone) 90

#### Projet pilote réalisé par l'agence de renovation urbaine de Vitoria

1. Conditionnement des façades d'un bâtiment representatif 91

## 4. ÉTUDES COMPARATIVES ENTRE L'ESPAGNE ET LA FRANCE ESSUES DE L'ANALYSE DES QUARTIERS REVITASUD 93

### Legislation de l'environnement en Espagne et en France : étude comparatif de la législation environnementale de construction et urbanisation dans les villes Revitasud

1. Législation de l'environnement en Espagne et en France: études comparatives de la législation environnementale de construction et urbanisation dans les villes Revitasud 95  
2. Analyses des quartiers Revitasud dans les villes du nord de l'Espagne (Pamplona, Lérida, Huesca, San Sebastián y Gerona) et du sud de la France (Carcassonne, Bayonne et Tarbes) 102  
3. Les politiques de logement en Espagne et en France 113

## 5. CONFERENCE FINALE DU PROJET REVITASUD: CONCLUSIONS, PROPOSITIONS ET RECOMENDATIONS 123

### La conférence finale 125

### Conclusions et recommandations techniques 131

## REVITASUD UN PROYECTO DE FUTURO EN EL ESPACIO URBANO HISPANO-FRANCÉS

---

### Alcalde de Zaragoza

La gran apuesta del futuro inmediato en términos urbanísticos de nuestros núcleos urbanos es la rehabilitación de la ciudad existente. El crecimiento actual de nuestras urbes ha de ir acompañado del mantenimiento y cuidado de los barrios que formaron parte de los primeros ensanches de las ciudades. Este tipo de barrios, construidos en los años 40-50, fueron lugares de acogida para la nueva población que acudía a las ciudades a trabajar. Sus viviendas y entramado urbano, aunque modestos, cumplían los criterios de comodidad de la época. Sin embargo en la actualidad, estos barrios corren el peligro de quedarse obsoletos con respecto al resto de la ciudad. Presentan un parque de viviendas envejecido que no cumple con los niveles mínimos de confort, su planificación urbana convive con dificultad con las exigencias de movilidad actuales.

A pesar de estar muy bien ubicados con respecto al centro de las ciudades, este tipo de barrios no experimentan renovación generacional y se convierten en lugares de acogida de aquellos colectivos más desfavorecidos a los que la situación del mercado de vivienda les afecta con más dureza y no pueden permitirse el elegir.

El proyecto Revitasud, de carácter internacional, se ha desarrollado en cuatro regiones del sur europeo: Midi Pyrenées al sur de Francia y Aragón, Cataluña y País Vasco en el norte de España, concretamente en las cuatro ciudades de Toulouse, Zaragoza, Barcelona, Vitoria a las que, a lo largo del proyecto, se han adherido otras ciudades medias próximas (Bayonne, Tarbes, Carcassonne, Gerona, Lérida, Huesca, Pamplona y San Sebastián).

En este ámbito transnacional, el objetivo ha sido analizar la problemática común de los barrios residenciales construidos en el periodo posterior a la Segunda Guerra Mundial y presentar propuestas de actuación que mejoren la calidad de vida en estas áreas, fomentando

su adecuada integración en el entramado urbano, con criterios de sostenibilidad ambiental y participación social.

Hemos llegado al final del proyecto y con esta publicación queremos reflejar de manera necesariamente resumida la temática estudiada que nos ha permitido conocer dos realidades nacionales, la francesa y la española que afrontan problemas comunes. En los ámbitos estatales, regionales y locales han surgido nuevas iniciativas que nos han ayudado a realizar este estudio.

Es el momento de debatir posibles soluciones y queremos ofrecer nuestra publicación como una reflexión hecha por un equipo que afronta problemas comunes en realidades distintas.

Quiero agradecer en nombre del Ayuntamiento de Zaragoza a los demás socios que han formado parte del proyecto su permanente colaboración y constatar que el trabajar en red con técnicos de otras ciudades, regiones y países en torno a una temática como la revitalización de barrios ha resultado enriquecedor y es el camino en el que vamos a continuar con nuevos proyectos de cooperación e investigación en el ámbito europeo.

Para la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, ha sido un honor haber participado y liderado el proyecto REVITASUD en el marco de la Iniciativa INTERREG España-Francia, que ahora le invitamos a compartir con nosotros a través de esta publicación.

Zaragoza, octubre de 2008

## REVITASUD, UN PROJET D'AVENIR DANS L'ESPACE URBAIN HISPANO-FRANÇAIS

### Mayor Zaragoza

La réhabilitation de la ville existante représente un grand défi en termes urbanistiques pour le proche avenir de nos centres urbains. La croissance actuelle de nos villes doit s'accompagner de la maintenance et de l'entretien des quartiers qui firent partie des premières extensions des villes. Ces quartiers, construits dans les années 40-50, constituèrent des lieux d'accueil pour les nouveaux habitants partis s'installer dans les villes pour y travailler. Les logements et le réseau urbain, bien que modestes, répondaient aux critères de confort de l'époque. Mais aujourd'hui, ces quartiers risquent de devenir obsolètes par rapport au reste de la ville. Leur parc de logements vieillissant ne répond pas aux seuils de confort minimaux, leur planification urbaine cohabite difficilement avec les exigences actuelles en matière de mobilité.

Bien qu'ils soient très bien placés par rapport aux centres-villes, ces quartiers ne connaissent pas de renouvellement générationnel et deviennent les lieux d'accueil des populations défavorisées les plus affectées par la situation du marché et n'ayant guère d'autre choix.

Le projet Revitasud, de caractère international, a été conduit dans quatre régions d'Europe du Sud : La région Midi-Pyrénées au Sud de la France et les régions Aragon, Catalogne et Pays Basque au Nord de l'Espagne, précisément dans les quatre villes de Toulouse, Saragosse, Barcelone et Vitoria, auxquelles sont venues s'ajouter d'autres villes moyennes proches au fur et à mesure de l'avancée du projet (Bayonne, Tarbes, Carcassonne, Gérone, Lérida, Huesca, Pampelune et Saint Sébastien).

Dans ce cadre transnational, l'objectif a consisté à analyser la problématique commune des quartiers résidentiels construits dans la période suivant la Deuxième Guerre Mondiale, et à présenter des propositions d'actions visant à améliorer la qualité de vie dans ces secteurs, en faisant en sorte

que ces derniers s'intègrent au mieux dans le réseau urbain, en utilisant des critères de durabilité environnementale et de participation sociale.

Nous sommes arrivés au terme du projet et cette publication cherche à refléter de façon nécessairement succincte la thématique étudiée qui nous a permis de découvrir deux réalités nationales, française et espagnole, face à des problèmes communs. De nouvelles initiatives, surgies à l'échelle nationale, régionale et locale, nous ont aidées à réaliser cette étude.

Le moment est venu de débattre autour des solutions éventuelles et nous souhaitons que notre publication soit perçue comme une réflexion faite par une équipe qui affronte des problèmes communs inscrits dans des réalités distinctes.

Au nom de la Mairie de Saragosse, je tiens à remercier les autres membres qui ont participé au projet, à saluer leur collaboration permanente et à souligner que le travail effectué en réseau avec des techniciens d'autres villes, régions et pays autour d'une thématique telle que la revitalisation des quartiers s'est avéré enrichissant et que c'est dans ce sens que nous allons continuer avec de nouveaux projets de coopération et de recherche à l'échelle européenne.

Pour la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, ce fut un honneur de participer et de piloter le projet REVITASUD dans le cadre de l'Initiative INTERREG Espagne-France, projet que nous vous invitons à partager avec nous à travers cette publication.

Saragosse, octobre 2008

## CARTA DE PRESENTACIÓN

---

**Pierre Cohen**, Diputado Alcalde de Toulouse

El objetivo de Revitasud, proyecto apoyado por la Comisión Europea en el que Toulouse se asoció junto con Zaragoza, Barcelona y Vitoria ha sido el de mejorar la calidad de vida de los habitantes de los barrios construidos durante los años posteriores a la 2ª Guerra Mundial.

Estos barrios, construidos en la urgencia de la posguerra y de la explosión demográfica, presentan problemáticas comunes en ambos lados de los Pirineos: alta densidad de viviendas, concentración de población desfavorecida, desestructuración familiar, problemas de desempleo, baja calidad medioambiental, escasos equipamientos públicos, ausencia de actividad económica cualificada...

Revitasud, sobre todo, nos ha posibilitado un intercambio de conocimientos, de saber hacer, de experiencias, de buenas prácticas de las ciudades. Este trabajo coordinado ha demostrado que pueden hallarse soluciones innovadoras y duraderas en materia de ordenación urbana, a poco que sean fruto de una fuerte voluntad política.

Toulouse ha iniciado su participación en Revitasud en el marco del Gran Proyecto de Ciudad. Se han llevado a cabo tres actuaciones en el barrio de Bagatelle: el estudio urbano y paisajístico del barrio, la gestión urbana de proximidad y los trabajos de rehabilitación de la calle Cher, en conformidad con sus habitantes.

El programa Revitasud finaliza, pero nuestra voluntad de una ciudad más solidaria, donde cada barrio tenga su sitio en el territorio, está más presente que nunca.

El Gran Proyecto de Ciudad tiene un aire renovado. Deseamos abrir los barrios a su entorno inmediato, encontrar soluciones duraderas para la implantación de comercios, estudiar el tema de la vivienda y el de la movilidad, prever equipamientos y espacios públicos.

En el año 2009, emprendemos también un gran proyecto urbano para transformar Toulouse, construir una gran metrópolis en la que resulte agradable vivir, en contacto directo con las realidades actuales, donde cada cual encuentre su sitio y su espacio.

Compartiremos, con mucho gusto, enfoques innovadores con las ciudades socias del proyecto Revitasud, sobre todo Zaragoza, ciudad con la que Toulouse firmó un nuevo acuerdo de cooperación en julio de 2008.

Revitasud ha demostrado la conveniencia de los intercambios europeos para poner en marcha proyectos urbanos duraderos, ambiciosos, anclados en realidades.

El hábito del trabajo en común se pone en práctica con nuestros vecinos españoles. Esto sólo puede beneficiar al futuro de nuestras ciudades.

## OUVRAGE DE PRÉSENTATION ET DE CONCLUSIONS DU PROJET REVITASUD

---

**Pierre Cohen**, Député-maire de Toulouse

Améliorer la qualité de vie des habitants des quartiers construits dans les années suivant la 2ème Guerre Mondiale.

C'est l'objectif de Revitasud, projet soutenu par la Commission Européenne, auquel Toulouse a choisi de s'associer aux côtés de Saragosse, de Barcelone et de Vitoria.

Ces quartiers, construits dans l'urgence de l'après-guerre et de l'explosion démographique, présentent des problématiques communes de part et d'autre des Pyrénées : haute densité de logements, concentration de population défavorisée, déstructuration familiale, problèmes de chômage, qualité environnementale faible, équipements publics rares, absence d'activité économique qualifiée...

Revitasud aura, avant tout, permis un échange des connaissances, du savoir-faire, des expériences, des bonnes pratiques des villes. Ce travail en réseau aura montré que des solutions innovantes et durables peuvent être trouvées en matière d'aménagement urbain, pour peu qu'elles soient le fruit d'une volonté politique forte.

Toulouse a inscrit sa participation à Revitasud dans le cadre du Grand Projet de Ville. Trois actions ont été menées sur le quartier de Bagatelle : l'étude urbaine et paysagère du quartier, la gestion urbaine de proximité et les travaux d'aménagement de la rue du Cher, en concertation avec les habitants.

Le programme Revitasud se termine, mais notre volonté d'une ville plus solidaire, où chaque quartier ait sa place sur le territoire, est plus que jamais présente.

Le Grand Projet de Ville est animé d'un nouveau souffle. Nous voulons ouvrir les quartiers à leur environnement immédiat, trouver des solutions durables pour l'implantation de commerces, étudier la question du logement et celle de la mobilité, prévoir des équipements et des espaces publics.

Nous lançons aussi dans l'année 2009 un grand projet urbain pour transformer Toulouse, en faire une grande métropole, agréable à vivre, en prise directe avec les réalités contemporaines, où chacun trouve sa place et son espace.

Autant d'approches novatrices que nous partagerons volontiers avec les villes partenaires du projet Revitasud, tout particulièrement Saragosse, avec qui Toulouse a signé un nouvel accord de coopération en juillet de 2008.

Revitasud a montré la pertinence des échanges européens pour mettre en œuvre des projets urbains durables, ambitieux, ancrés dans les réalités.

Une habitude de travail en commun est prise avec nos voisins espagnols. Elle ne peut que profiter à l'avenir de nos villes.



## EL PROYECTO REVITASUD UNE LA EXPERIENCIA DE ADIGSA CON EXPERIENCIAS EN BARRIOS DE TOULOUSE, ZARAGOZA Y VITORIA

**Frederic Linares**, Consejero Delegado de Adigsa

Adigsa, empresa pública adscrita al Departamento de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat de Catalunya, ha tenido la oportunidad de compartir durante el periodo del proyecto Revitasud su experiencia de casi 25 años en el sector de la gestión y la rehabilitación de grupos de vivienda construidos en régimen de protección oficial en Catalunya. Lo ha hecho teniendo como compañeros de viaje a entidades municipales de Toulouse, Zaragoza y Vitoria, con quienes ha compartido la necesidad de mejorar el entorno urbano de barrios que han crecido a menudo al margen del centro histórico y logístico de las grandes ciudades.

Adigsa pertenece al Departamento de Medio Ambiente y Vivienda del Gobierno catalán. Actualmente es responsable de la administración de un parque de 85.300<sup>1</sup> viviendas. Tiene sus oficinas centrales en Barcelona y dispone de delegaciones territoriales en Lleida, Tarragona- Terres de l'Ebre, y Girona. El objetivo de Adigsa es doble: facilitar el acceso a la vivienda de los sectores de población con dificultades económicas y sociales y mejorar la calidad de vida de quienes ya residen en grupos de vivienda social. Por ello, el interés de participar en proyectos como el Revitasud no pasa sólo por conocer otras realidades sino también por emular modelos de integración social y medioambiental que ya funcionan en contextos similares.

En concreto, Adigsa ha elaborado seis estudios dentro del Revitasud. Una de las propuestas dibuja un mapa de unos 170 barrios catalanes que incluyen 60.000 viviendas heredadas de la Obra Sindical del Hogar (entidad creada por el franquismo). Este primer estudio diagnostica la situación actual y propone un trabajo basado en procesos comunitarios.

Los otros cinco se dividen en dos bloques. El primer bloque analiza impactos ambientales de proyectos y obras ejecutados por Adigsa. Se han creado indicadores que evalúan la reducción de demanda energética fruto de la mejora del aislamiento de fachada y cubierta en cinco barrios representativos: Verdum y la Guineueta (Barcelona), 25 de setembre (Rubi), Sant Llorenç (Terrassa), y Buenos Aires (Martorell). El segundo bloque engloba los estudios que analizan la viabilidad de incorporar energías renovables en barrios gestionados por Adigsa. Aspectos de los citados estudios se han introducido en los proyectos piloto de Badia del Vallès y en Planoles (antiguo cuartel de la guardia civil, hoy convertido en viviendas sociales) y seguirán contemplándose en futuros proyectos de la empresa.

Como consejero delegado de Adigsa agradezco la oportunidad que nos ha brindado el Revitasud para aprender, compartir y reflexionar sobre los nuevos retos que nos presenta el ámbito de la vivienda social, en los ámbitos relacionados con el fortalecimiento de la cohesión social y la sostenibilidad.

1. Indicador de enero de 2009.

## REVITASUD MET LES EXPÉRIENCES D'ADIGSA EN COMMUN AVEC CELLES DE CERTAINS QUARTIERS DE TOULOUSE, SARAGOSSE ET VITORIA

**Frederic Linares**, Conseiller Délégué d'Adigsa

Le projet Revitasud a permis à Adigsa, entreprise publique dépendant du ministère de l'Environnement et du Logement du Gouvernement de la Catalogne, de partager son expérience de près de 25 ans dans le secteur de la gestion et de la réhabilitation de complexes de logements sociaux construits sous un régime de protection officielle en Catalogne. Les compagnons de voyage d'Adigsa sont des organismes municipaux de Toulouse, Saragosse et Vitoria éprouvant le même besoin d'améliorer l'environnement urbain de quartiers qui se sont souvent développés en marge du centre historique et logistique des grandes villes.

Adigsa appartient au ministère de l'Environnement et du Logement du Gouvernement de la Catalogne. Elle est actuellement responsable de l'administration d'un parc de 85 300<sup>1</sup> logements. Son siège est situé à Barcelone et dispose de délégations territoriales à Lérida, Tarragone-Terres de l'Ebre et Gérone. L'objectif d'Adigsa est double : faciliter l'accès au logement aux segments de la population qui présentent des difficultés économiques et sociales, ainsi qu'améliorer la qualité de vie de ceux qui habitent déjà dans des complexes de logements sociaux. L'intérêt de participer à des projets tels que Revitasud ne réside pas uniquement dans la découverte d'autres réalités mais il s'agit également d'imiter des modèles d'intégration sociale et environnementale qui fonctionnent déjà dans des contextes similaires.

Concrètement, Adigsa a mené six études dans le cadre de Revitasud. Une des propositions dresse une carte d'environ 170 quartiers catalans incluant 60 000 logements hérités de l'*Obra Sindical del Hogar* (organisme créé sous le franquisme en charge des logements sociaux). Cette première étude diagnostique la situation actuelle et propose un travail basé sur des processus communautaires.

Les cinq autres sont divisées en deux blocs. Le premier bloc analyse les impacts environnementaux des projets et travaux exécutés par Adigsa. Des indicateurs ont été créés pour évaluer la réduction de la demande énergétique suite à l'amélioration de l'isolation de façades et toitures dans cinq quartiers représentatifs : Verdum et la Guineueta (Barcelone), 25 de setembre (Rubí), de Sant Llorenç (Terrassa) et Buenos Aires (Martorell). Le second bloc comprend les études qui analysent la viabilité d'une incorporation d'énergies renouvelables dans des quartiers gérés par Adigsa. Certains aspects de ces études ont été introduits dans les projets pilotes de Badia del Vallès et Planoles (ancienne caserne de la garde civile aujourd'hui transformée en logements sociaux) et continueront d'être pris en considération dans de futurs projets de l'entreprise. En tant qu'administrateur délégué d'Adigsa, je remercie Revitasud de nous avoir donné l'occasion d'apprendre, de partager et de réfléchir sur les nouveaux défis qui se présentent à nous en matière de logement social, dans les domaines liés au renforcement de la cohésion sociale et de la durabilité.

1. Indicateur de janvier 2009.



## INTRODUCCIÓN



## INTRODUCTION



## 1. INTRODUCCIÓN

La ciudad es un órgano vivo que crece a la par de la sociedad de la que se nutre. A partir de los años 50 del siglo XX, con la afluencia de población rural y el crecimiento demográfico, las ciudades del sur de Europa aumentaron notablemente su perímetro urbano y lo hicieron a través de la construcción de nuevos barrios. Estas nuevas zonas de urbanización, estaban estructuradas en torno a los ejes de comunicación existentes y fueron contenedoras de una población joven, eminentemente trabajadora. Respondían a una planificación urbana que daba respuesta inmediata a la necesidad de vivienda y dejaban menos planificados otros usos del suelo, como el de servicios y zonas verdes, que se determinarían a lo largo de años venideros gracias a una fuerte implicación vecinal.

Hoy en día, estos barrios gozan de una excelente situación con respecto al centro de la



Ámbito territorial de las regiones y ciudades que participan en el programa INTERREG IIIA  
Les régions et les villes impliqués dans INTERREG IIIA

## 1. INTRODUCTION

La ville est un organe vivant qui s'agrandit en même temps que la société se nourrit. A partir des années 50 du XX siècle, grâce à l'affluence de la population rurale et la croissance démographique, les villes du sud de l'Europe ont considérablement augmenté leur périmètre urbain en créant des nouveaux quartiers. Ces nouvelles zones d'urbanisation étaient structurées autour des axes de communication qui existaient déjà et qui contenaient une population jeune, majoritairement des travailleurs. On a donné une réponse immédiate au besoin de logement, mais on n'a pas planifié des autres usages du sol comme celui des services et des zones vertes qui se réaliseront dans les années à venir grâce à une très grande implication des habitants.

Aujourd'hui, ces quartiers profitent d'une excellente position vis à vis du centre ville. Néanmoins, ils font l'objet d'une planification an-



Barrio de Las Fuentes, Zaragoza  
Quartier Las Fuentes, Saragosse



Barrio de Zaramaga, Vitoria  
Quartier Zaramaga à Vitoria



Barrio de Toulouse  
Quartier de la Reynerie à Toulouse



Barrio de Pomar, Badalona, Cataluña  
Quartier de Pomar, Badalona, Catalogne

ciudad. Sin embargo, son el objeto de una planificación anterior que no da respuesta a las formas de vida actuales como: unos criterios mínimos de confort en el hogar, la fuerte presencia del automóvil en la ciudad, la importancia de las zonas verdes, la longevidad... Estos y otros factores, han hecho que lo que en su día fueran barrios populosos, activos, con fuerte comercio, corran hoy el peligro de convertirse en un lugar de acogida de los colectivos más frágiles que por motivos económicos no pueden aspirar a vivir en una vivienda y entorno mejor. Y es en este contexto donde se enmarca el proyecto Revitasud. Nuestro objetivo a lo largo del proyecto ha sido el de **analizar desde una perspectiva transnacional, la problemática común de estos barrios residenciales construidos en el periodo posterior a la Segunda Guerra Mundial (1945-60)** y presentar propuestas de actuación que mejoren

la calidad de vida en estas áreas, y fomenten su adecuada integración en el entramado urbano, con criterios de sostenibilidad ambiental y participación social.

El proyecto se ha desarrollado en cuatro regiones del sur europeo: Midi Pyrenées al sur de Francia, Aragón, Cataluña y País Vasco en el norte de España, concretamente en las **tres ciudades de Toulouse, Zaragoza y Vitoria y la región de Cataluña.**

Los barrios estudiados en las cuatro ciudades presentan problemas comunes como: la alta densidad de viviendas, pérdida selectiva de población, tendencia creciente de concentración de población inmigrante, desestructuración familiar, crecientes problemas de desempleo, baja calidad de los edificios, baja calidad ambiental del espacio público, escaso aprovechamiento de los equipamientos básicos, ausencia

de actividad económica cualificada y elevado consumo energético.

Los barrios analizados son:

- En la ciudad de Zaragoza: el barrio de Las Fuentes y Las Delicias.
- En Toulouse: el Barrio de Bagatelle y el Grand Projet de Ville
- En Vitoria: el barrio de Zaramaga.
- En Cataluña, la sociedad Adigsa ha analizado diversos aspectos de los barrios que gestiona. En un primer estudio se realiza un diagnóstico social y un mapeo de los barrios del ámbito Revitasud, y los otros cuatro estudios se concretan en diagnósticos de algún aspecto técnico o de análisis de impactos ambientales de las rehabilitaciones realizadas.

En este sentido, el desarrollo de una estrategia común para el tratamiento de problemas, en el marco de un programa de iniciativa comunitaria, ha favorecido la interconexión de estas regiones fronterizas mediante el intercambio de experiencias y la creación de una red de ciudades medias a ambos lados de los Pirineos.

Esta estrategia común se desarrolla en tres líneas específicas:

- **Investigación y desarrollo de metodologías y estrategias comunes en los siguientes campos:**
  - diagnóstico integrado (físico / social / económico).
  - criterios de innovación y sostenibilidad medioambiental de las actuaciones.
  - estudios de modelos y estrategias de gestión social y participación que hagan viables los programas de revitalización urbana.

térieure qui ne répond pas aux modes de vie actuels comme: des critères minimes de confort dans le foyer, la forte présence de l'automobile dans la ville, l'importance des zones vertes, la longévité... Ces facteurs et d'autres ont fait en leur temps que ces quartiers étaient populaires, actifs, avec une forte activité commerciale, qui courent aujourd'hui le risque de se transformer en lieux d'accueil des collectifs les plus fragiles qui pour des raisons économiques ne peuvent pas aspirer à une résidence dans un meilleur environnement. C'est dans ce contexte où s'encadre le projet Revitasud. Notre but à long terme a été **d'analyser d'un point de vue transnationale, la problématique commune de ces quartiers résidentielles construits après la Seconde Guerre Mondiale (1945-1960)** et de présenter des propositions d'actions qui améliorent la qualité de vie dans ces aires, et favorisent son intégration dans la trame urbaine, avec

des critères de développement durable et de participation sociale.

Le projet international REVITASUD se développe dans quatre régions du Sud de l'Europe: Midi Pyrénées au Sud de la France, et, Aragon, Catalogne et Pays Basque au Nord de l'Espagne; plus précisément dans les **villes de Toulouse, Saragosse, Barcelone et Vitoria.**

Les quartiers étudiés dans les quatre villes présentent des problèmes communs comme : une haute densité de résidences, une perte sélective de la population, une tendance à la concentration de population étrangère, une déstructuration familiale, des croissants problèmes de chômage, une basse qualité des édifices et de l'espace public, une faible exploitation des équipements publics basiques, une absence d'activité économique qualifiée et une haute consommation d'énergie.

Les quartiers analysés sont :

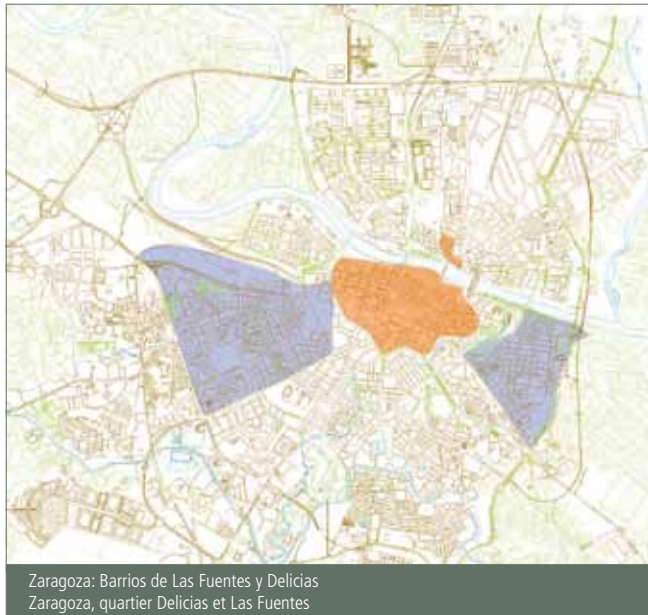
- À Zaragoza : Le quartier de Las Fuentes et Las Delicias.
- À Toulouse : Le quartier de Batatelle et le Grand Projet de Ville.
- À Vitoria : Le quartier de Zaramaga.
- À Cataluña, la société Adigasa a analysé des différents aspects des quartiers qui gèrent. Dans un premier étude on réalise un diagnostic social et une carte des quartiers du milieu de Revitasud, et les autres quatre études se sont concrétées en diagnostics des aspects techniques ou de l'analyse des impacts environnementales des réhabilitations réalisés.

En ce sens, le développement d'une stratégie commun pour traiter des problèmes, dans le

cadre d'un programme d'initiative communautaire, a favorisé l'interconnexion de ces régions frontalières grâce à l'échange des expériences et la création d'un réseau des villes moyennes dans les deux côtes des Pyrénées.

Cette stratégie commune se développe en suivant trois lignes spécifiques.

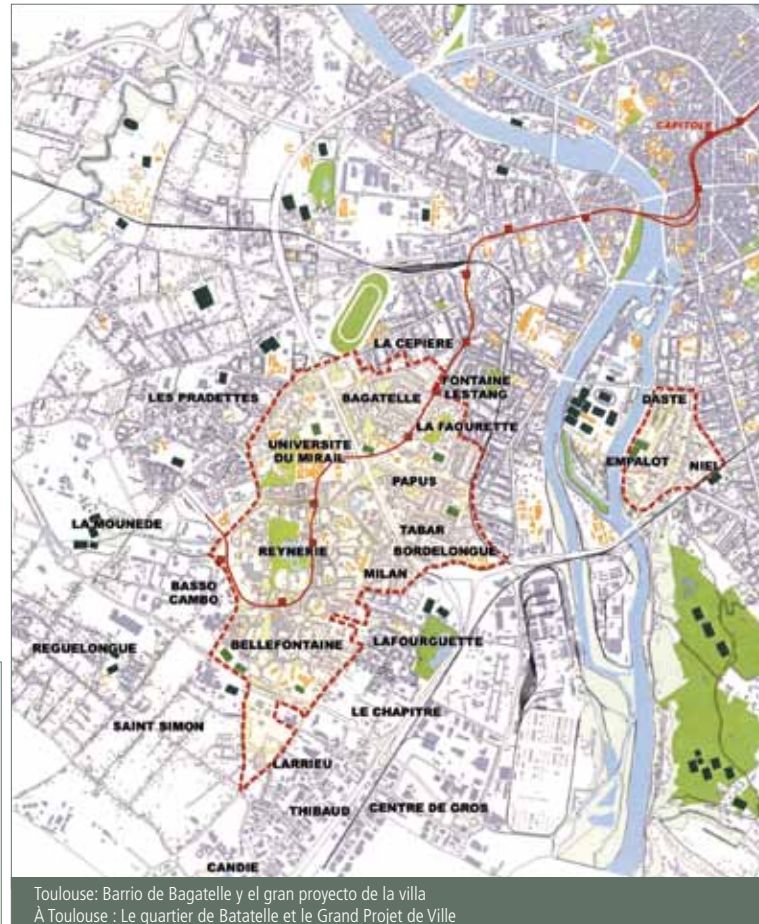
- **La recherche et le développement des méthodologies et des stratégies communes dans les domaines suivantes :**
  - Diagnostique intégrée (physique / sociale / économique).
  - Critères d'innovation et de soutenabilité environnementale des procédures.
  - Études des modèles et des stratégies de gestion sociale et de participation qui font viables les programmes de revitalisation urbaine.



Zaragoza: Barrios de Las Fuentes y Delicias  
Zaragoza, quartier Delicias et Las Fuentes



Plano de situación de los municipios de Badia del Vallès y Planoles-Cataluña.  
Proyectos piloto de ADIGSA  
Plan de situation des Villes de Badia del Vallès et Planoles-Catalogne. Projets pilotes ADIGSA



Toulouse: Barrio de Bagatelle y el gran proyecto de la villa  
À Toulouse : Le quartier de Batatelle et le Grand Projet de Ville



Vitoria: Barrio de Zaramaga  
Vitoria : Quartier Zaramaga

- **Realización de proyectos piloto de revitalización y recalificación integral de los espacios urbanos, para que tengan un efecto demostrativo de la validez y aplicabilidad de las propuestas.**

- **Comunicación y difusión de los resultados obtenidos.**

Se ha buscado a lo largo del proyecto crear una red de difusión que fomente la *participación ciudadana*, el *intercambio de experiencias entre los socios* (mediante la celebración de encuentros) y la *incorporación al Proyecto Revitasud de las ciudades medias españolas de Pamplona, Huesca, Gerona, Lérida y San Sebastián y de las francesas de Tarbes, Carcassonne y Narbonne*. Para incorporar a estas ciudades, se ha realizado un estudio específico de la situación de este tipo de barrios en las mismas, similar a los analizados en el Proyecto, incluyendo un análisis

- **Communication et diffusion des résultats obtenus**

Au long du projet on a essayé de créer un réseau de diffusion qui encourage la *participation citadine*, le *échange des expériences entre les partenaires* (moyennant la célébration des rencontres) et l'*incorporation au Projet Revitasud des villes moyennes espagnoles de Pamplona, Huesca, Gerona, Lérida et San Sebastián ainsi comme des villes françaises de Tarbes, Carcassonne et Narbonne*. Pour incorporer ces villes, on a réalisé un étude spécifique de la situation de ce type des quartiers identiques aux quartiers analysés dans le projet, en incluant un analys comparative des solutions adoptés e depuis les entités publiques. En plus, avec la participation aux deux Séminaires et la Conférence finale, on a incorporé au réseau intégré pour les partenaires. En plus, depuis le début du Projet on a crée une web ([www.revitasud.com](http://www.revitasud.com)) qu'on a

comparativo de las soluciones adoptadas desde las entidades públicas. Con su participación en los dos Seminarios y la Conferencia Final, se han incorporado a la red formada por los socios. Además desde el inicio se ha creado una web ([www.revitasud.com](http://www.revitasud.com)) que se ha ido actualizando de manera paralela al desarrollo del mismo.

### PLANTEAMIENTO INNOVADOR DEL PROYECTO REVITASUD

El planteamiento llevado a cabo en el proyecto se enfoca desde un reto nuevo y específico: intercambio de experiencias que permitan la revitalización de un parque inmobiliario residencial que no responde hoy con suficiente eficacia a las exigencias y normativas de confort actuales.

Los principales aspectos innovadores del proyecto REVITASUD, se centran en los siguientes ejes de actuación:

- Frente a los problemas ampliamente estudiados de los cascos históricos, este tipo de **barrios residenciales (primera expansión de las ciudades) están acumulando problemas de tipo social y urbanístico escasamente tratados** en programas públicos y europeos, al considerar comúnmente que el problema de los cascos históricos tiene mayor prioridad. El resultado es que estas áreas cada vez heredan más problemas anteriormente relacionados con el centro de las ciudades.
- El modo de acometer la solución a los problemas de este tipo en barrios residenciales (edificación común en la zona Interreg España-Francia) pretende realizarse rehabilitando y revitalizando las zonas estudiadas desde el

punto de vista del **desarrollo sostenible**. Esto supone intentar *abordar retos como: la sostenibilidad energética y ambiental al optimizar su eficiencia energética mediante la instalación de placas solares, mejorar su aislamiento y cubiertas, reutilizar y filtrar las aguas pluviales a través de sistemas separativos y urbanizar con materiales reciclados.*

- **Involucrar a los diferentes agentes sociales de la zona en un nuevo modelo de gestión participativa** del desarrollo urbano sostenible que supone hacerlos partícipes en el diseño y reaprovechamiento de espacios comunes, actualmente en abandono y desuso. Crear foros donde tengan cabida las administraciones públicas, sociedad civil, asociaciones vecinales y otras entidades.

actualisé d'une manière parallèle au développement du même.

### ASPECTS NOVATEURS DU PROJET REVITASUD

La conception de REVITASUD relève un défi nouveau et spécifique: l'échange d'expériences permettant la revitalisation d'un parc immobilier qui ne répond plus aux exigences et aux normes de confort actuelles.

Les principaux aspects novateurs du projet REVITASUD se concentrent autour des axes d'action suivants:

- Face aux problèmes largement étudiés des quartiers historiques, **ces nouveaux quartiers (accroissement récent des villes) sont en train d'accumuler des problèmes sociaux et urbanistiques très peu**

**traités** dans les programmes publics et européens, lesquels donnent la priorité aux quartiers historiques. Par conséquent, ces zones sont de plus en plus touchées par des difficultés qui concernaient auparavant les centres villes.

- La recherche de solutions à ce genre de problèmes dans ces quartiers (construction commune dans la zone SUDOE) s'oriente vers le **développement durable** grâce à l'utilisation de nouvelles techniques pour la résolution des problèmes énergétiques, parmi lesquels on peut remarquer : *l'optimisation des énergies (viabilité d'une meilleure utilisation de l'énergie solaire), la réutilisation et le filtrage des eaux de pluie au moyen de systèmes de séparation qui manquent actuellement, l'urbanisation avec des matériaux recyclés, le recyclage des produits de chantier, l'avenir des espaces verts publics.*

- **Implication des différents agents sociaux de la zone dans la création d'un nouveau modèle de gestion participative du développement** urbain durable, par la création de forums accueillant les administrations publiques, la société civile, les associations de quartiers et d'autres entités.





Reunión en Zaragoza (18.08.2006)  
Réunion à Saragosse (18.08.2006)



Reunión en Toulouse (25.03.05)  
Réunion à Toulouse (25.03.05)



Reunión en Zaragoza (10.09.2003)  
Réunion à Saragosse (10.09.2003)



Seminario en Toulouse (1,2.06.2006)  
Séminaire à Toulouse (1,2.06.2006)



Visita al proyecto piloto de Vitoria en el barrio de Zaramaga junto a representantes de la Asociación de Vecinos  
Visite au projet pilote à Vitoria dans le quartier du Zaramaga avec l'Association des Voisins



Reunión en Barcelona (20.09.2004)  
Réunion à Barcelone (20.09.2004)



Conferencia Intermedia en Ligüerre de Cinca (21.09.2005)  
Conférence Intermédiaire à Ligüerre de Cinca (21.09.2005)



Reunión en Barcelona (20.09.2004)  
Réunion à Barcelone (20.09.2004)



Conferencia final celebrada en Zaragoza. Socios del Proyecto en la sala del Auditorio el día de la Inauguración (22.11.2006)  
La Conférence finale a eu lieu à Saragosse Partenaires du Projet le jour de l'inauguration dans l'Auditorium, (22.11.2006).

Conferencia final, Zaragoza. Cena de clausura (23.11.2006)  
Conférence finale, Saragosse. Dîner de clôture



## DESARROLLO DEL PROYECTO REVITASUD

El proyecto se ha desarrollado a lo largo de tres años, en los cuales se han realizado seis reuniones de trabajo en las distintas ciudades de los socios del proyecto en las que, además de hacer el seguimiento de los diferentes Estudios realizados por los socios y financiados por el programa europeo, se visitaron los respectivos barrios y a las entidades vecinales implicadas.

10-09-2003	1ª reunión en Zaragoza
25-03-2004	2ª reunión en Toulouse
20-09-2004	3ª reunión en Barcelona
20-06-2005	4ª Reunión del en Vitoria
31-05-2006	5ª Reunión en Toulouse
18-08-2006	6ª Reunión en Zaragoza
21-06-2007	7ª reunión en Zaragoza

Paralelamente se han celebrado dos Seminarios Técnicos, uno en el Pirineo español y otro en la ciudad de Toulouse en torno a los dos ejes transversales del proyecto: la gestión participativa y el desarrollo sostenible.

21-9-2005. Conferencia Intermedia en Ligüerre de Cinca.

1,2-6-2006. Seminario de "Participación ciudadana y desarrollo sostenible en los procesos de revitalización urbana de barrios residenciales de los años 1945-1960, en Toulouse".

En estos seminarios se incorporaron las ciudades medias del sur de Francia y Norte de España que habían sido estudiadas por tener el mismo tipo de barrios y problemas, se intercambiaron experiencias y se decidió, ante la evidencia de la situación dispar en el modo de propiedad encontrado en ambos países, realizar un estudio comparativo de la situación de

la vivienda en España y Francia y su legislación medio ambiental y reguladora de la participación en los procesos de renovación urbana.

21-9-2005. Conferencia Intermedia en Ligüerre de Cinca.

1,2-6-2006. Seminario de "Participación ciudadana y desarrollo sostenible en los procesos de revitalización urbana de barrios residenciales de los años 1945-1960, en Toulouse".

Por último se celebró la Conferencia Final en noviembre del 2006 abierta a técnicos especializados en urbanismo, trabajo social, asociaciones de vecinos y estudiantes de Arquitectura Técnica y de Trabajo Social. En estas dos jornadas y media a la que asistieron trescientas cincuenta personas de diferentes ámbitos geográficos y profesionales, se expusieron además del análisis de los socios del proyecto y sus proyectos piloto, otros casos de ciudades como Sevilla,

Madrid, Lérida, Lyon en las que se están realizando actuaciones revitalizadoras, así como la posibilidad de dar continuidad a las líneas de trabajo emprendidas y recogidas en las Conclusiones del proyecto Revitasud dentro del nuevo periodo de programación europeo 2007-2013.

Como complemento a la realización de estos seminarios, y para facilitar la difusión del proyecto, REVITASUD dispone también de una **Web**, para que tantos los socios, como los diferentes interesados, puedan mantenerse informados de los avances y actividades que se desarrollan ([www.revitasud.com](http://www.revitasud.com)).

## DÉVELOPPEMENT DU PROJET REVITASUD

Le projet s'est développé sur trois ans pendant lesquels les partenaires ont organisé de nombreuses séances de travail qui ont permis de suivre les études réalisées et ensuite les projets mis en route à partir de ces études. Ceux-ci ont donné naissance à leur tour à d'autres journées de travail comme le Séminaire Transfrontalier de Ligüerre de Cinca en 2005 ou le Séminaire Thématique à Toulouse en 2006.

10-09-2003, Saragosse: première réunion du projet REVITASUD.

25-03-2004, Toulouse: deuxième réunion du Comité Directif de REVITASUD.

20-09-2004, Barcelone: troisième réunion du Comité Directif de REVITASUD.

20-6-2005, Vitoria: quatrième réunion du Comité Directif de REVITASUD.

31-5-2006, Toulouse: cinquième réunion du Comité Directif de REVITASUD.

18-8-2006, sixième réunion à Saragosse

21-6-2007, septième réunion à Saragosse

Simultanément ont eu lieu deux Séminaires Techniques, le premier dans les Pyrénées espagnoles et un autre dans la ville de Toulouse, autour de deux axes transversaux du projet : la gestion participative et le développement durable. Dans ces séminaires on a incorporé les villes moyennes du sud de la France et le nord de l'Espagne qui avaient été étudiées parce qu'elles avaient le même type des quartiers et problèmes, on a échangé leurs expériences et on a décidé de réaliser une étude comparative de la situation du logement rencontrée dans les deux pays et de leur législation environnementale, ainsi que leur participation dans le processus de rénovation urbaine.

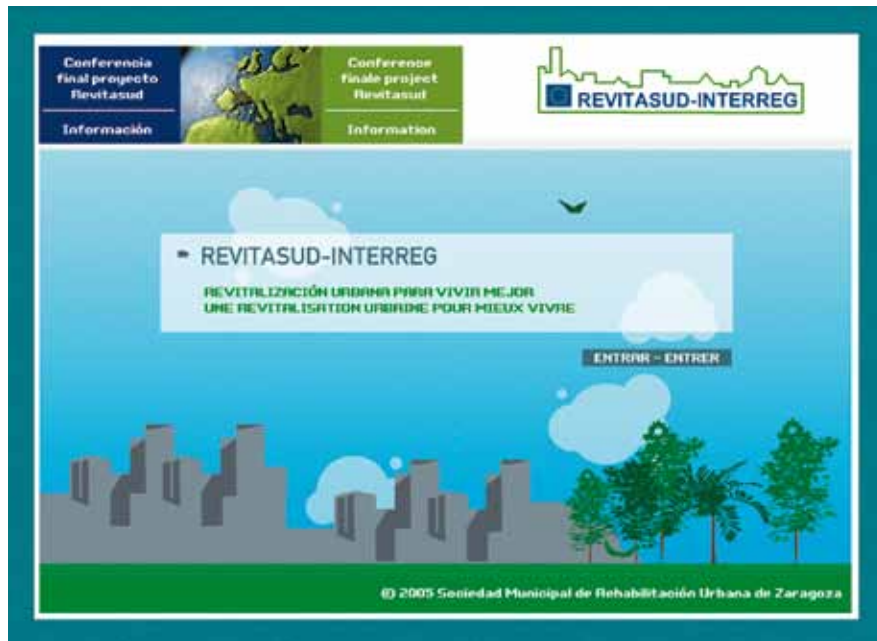
21-9-2005. Conférence Intermédiaire à Ligüerre de Cinca.

1,2-6-2006. Séminaire de « Participation citadine et de développement durable dans les processus de revitalisation urbaine des quartiers résidentiels des années 1945-1960 à Toulouse ».

Pour finir la Conférence finale a eu lieu en novembre 2006. Elle a été ouverte aux techniciens spécialisés en urbanisme et en travail social, des associations voisines et des étudiants d'Architecture Technique et de Travail Social. Pendant ces deux jours et demi 350 personnes de différents milieux géographiques et professionnels y ont assisté et ont exposé, en plus de l'analyse des partenaires du projet et de ses projets pilotes, d'autres cas de villes comme Séville, Madrid, Lérida et Lyon qui sont en train de réaliser des actions de revitalisation on y a exposé l'analyse des partenaires du projet et

leurs projets pilotes, ainsi que la possibilité de donner une ligne de continuité de travail commencé et inclus dans les Conclusions du projet Revitasud dans la nouvelle période de programmation européenne 2007-2013.

En complément de ces séminaires, et pour faciliter la diffusion du projet, REVITASUD dispose aussi d'un site **web** pour que les partenaires et toute autre institution intéressée puissent être informés des avancées et des activités en cours. ([www.revitasud.com](http://www.revitasud.com)).



## JUSTIFICACIÓN Y ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

Este documento presenta una síntesis de los proyectos y de los estudios realizados por los socios participantes en el proyecto, con el objeto de dotarles de una visión unitaria y disponer de una herramienta que permita una adecuada difusión de los principales resultados del INTERREG-REVITASUD, que incluye tanto los diagnósticos de barrio, las propuestas de actuación sobre éstos y los proyectos piloto que se han desarrollado en cada uno de ellos.

El enfoque seguido, ha sido el de recoger lo más sintética y fielmente posible los estudios realizados, y elaborar una comparación de los mismos en la medida de lo posible.

Así, en el presente documento, se presentan

resumidamente los estudios realizados por los socios, recogiendo posteriormente los proyectos piloto realizados. Por último, se han incorporado las conclusiones, recomendaciones, y líneas de actuación futuras que han surgido del REVITASUD.

Además del contenido estricto de las experiencias recogidas por los socios, incluidas en este documento, se adjunta en los anexos donde se presenta los antecedentes de cada uno de los socios que tienen relación con el proyecto, ya que INTERREG REVITASUD parte de una larga tradición en el campo de la rehabilitación sociourbanística, especialmente en los cascos históricos de las ciudades.

En este mismo anexo, se presenta un análisis comparativo completo de las políticas de vivienda social y la legislación medioambiental aplicadas en España y Francia.

## JUSTIFICATION ET STRUCTURE DU DOCUMENT

Ce document présente une synthèse des études réalisées par les partenaires du projet. Il propose une vision unitaire afin d'obtenir un outil de diffusion optimale des résultats d'INTERREG-REVITASUD. Cette synthèse comprend les diagnostics de quartier, les propositions d'action et les projets pilotes réalisés dans chacun d'entre eux.

L'approche adoptée consiste à reprendre de la façon la plus synthétique et fidèle les études réalisées et les comparer dans la mesure du possible.

Ce document essaie de faire la synthèse du travail réalisé durant les trois ans d'INTERREG-REVITASUD en la structurant selon les grands axes du projet.

Dans un premier temps, on présente le contexte de travail de chacun des partenaires du projet, avec une attention particulière pour une comparaison entre les politiques de logement social et la législation environnementale appliquées dans chacun des domaines d'étude.

Ensuite, sont présentés les antécédents de chacun des partenaires du projet, puisque INTERREG-REVITASUD part d'une longue tradition dans le domaine de la réhabilitation socio-urbanistique, en particulier dans les quartiers historiques. En troisième lieu (chapitre 4), sont présentées de façon synthétique les études réalisées par les partenaires. Ensuite (chapitre 5) sont repris les projets pilotes réalisés. Ensuite, les conclusions des études sont mises en relation pour obtenir une vision comparative de la problématique et des propositions d'action dans les quatre villes (chapitre 6). Enfin, les résultats du projet sont proposés à une série de



Por último, y como parte del objetivo de difusión del proyecto a otras ciudades transfronterizas, se expone el estudio de este tipo de barrios en otras ciudades medias del sur de Francia (Tarbes, Carcassonne y Narbonne) y norte de España (San Sebastián, Lérida, Pamplona y Huesca).

viles qui n'y participaient pas au départ, mais qui présentent dans certains de leurs quartiers des situations semblables à celles des villes étudiées dans INTERREG-REVITASUD. Pour terminer, on reprend les conclusions, recommandations et lignes d'action futures résultantes du projet.

On y expose l'étude de ce type de quartiers dans d'autres villes moyennes du sud de la France (Tarbes, Carcassonne et Narbonne) et le nord de l'Espagne (San Sebastián, Lérida, Pamplona et Huesca).



**PRESENTACIÓN DE LOS  
ESTUDIOS REALIZADOS  
POR LOS SOCIOS**

**02**



**PRÉSENTATION  
DES ÉTUDES RÉALISÉES  
PAR LES PARTENAIRES**





## 2. PRESENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS REALIZADOS POR LOS SOCIOS

### ESTUDIOS DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA

#### 1. INTRODUCCIÓN

En relación con el proyecto REVITASUD, y con el objetivo de reflexionar sobre la necesidad de recuperar y revitalizar los barrios construidos entre los años 1945-1960, desde ZV se han coordinado dos estudios socio urbanísticos para la revitalización de dos barrios de esa época, el barrio de Las Delicias con 112.000 habitantes y el barrio de Las Fuentes con 43.000, en apoyo a los agentes más activos de esas áreas en colaboración con equipos multidisciplinares de la Universidad de Zaragoza.

Los estudios se han elaborado con dos líneas transversales: la revitalización a través de un desarrollo sostenible y la

revitalización mediante una gestión participativa. En este mismo contexto, ZV ha desarrollado entre los años 2003-2006 un programa consistente en Estudios y Propuestas Técnicas para la Rehabilitación de los 21 Conjuntos Urbanos de Interés construidos en esos años en toda la ciudad que engloban a unas 8.000 viviendas sociales.



Barrio de Las Fuentes, Zaragoza  
Quartier Las Fuentes, Saragosse

25

présentation de los estudios realizados

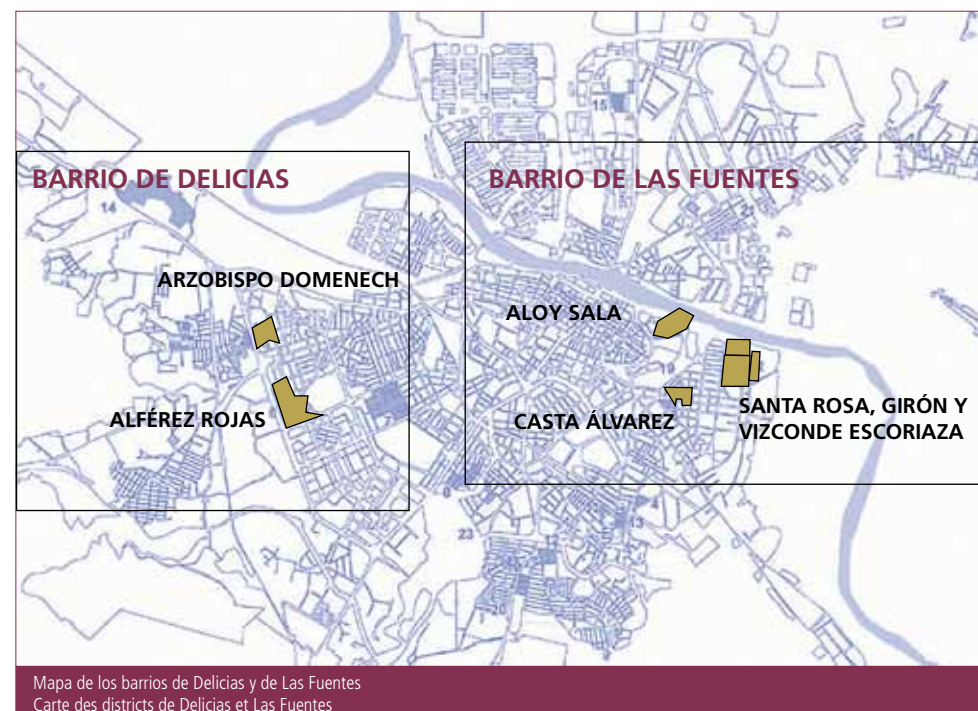
## 2. PRÉSENTATION DES ÉTUDES RÉALISÉES PAR LES PARTENAIRES

### ÉTUDES RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ MUNICIPALE DE SARAGOSSE LOGEMENT (ZV)

#### 1. INTRODUCTION

Pour le projet REVITASUD, afin de réfléchir sur la nécessité de récupérer et revitaliser les quartiers construits entre les années 1945-1960, ZV a réalisé deux études sociourbanistiques pour la réhabilitation de deux quartiers, Las Delicias et Las Fuentes, et quatre autres études ainsi que plusieurs propositions techniques pour la réhabilitation de 21 «ensembles urbains d'intérêt» construits à cette époque.

Ces deux études donnent un diagnostic de la situation sociourbanistique et établissent une série de propositions pour la revitalisation de ces quartiers. Elles ont



Mapa de los barrios de Delicias y de Las Fuentes  
Carte des districts de Delicias et Las Fuentes

présentation des études réalisées



Barrio de Las Fuentes, Zaragoza  
Quartier Las Fuentes, Saragosse

été réalisées en tenant compte du développement durable et de la gestion participative. En complément, d'autres études approfondies ont été faites pour une série d'ensembles urbains, dont certains dans les quartiers mentionnés, caractérisés par les problématiques spécifiques étudiées par INTERREG.

## 2. ESTUDIO SOCIOURBANÍSTICO DEL BARRIO DE LAS FUENTES

*Este estudio fue encargado y coordinado por ZV, su redacción fue realizada por el equipo dirigido por el sociólogo D. Ángel Sanz Cintora, de la Universidad de Zaragoza.*

### Diagnóstico

El barrio de Las Fuentes está situado en el este de la ciudad de Zaragoza y cuenta con 43.970

habitantes, lo que corresponde a un 7% del total de la población de la ciudad.

Este barrio nace a principios de siglo XX, al amparo de una serie de instalaciones industriales y de comunicaciones de finales del XIX (Matadero Municipal, Sociedad de Tranvías y estación de Utrillas). En torno a ellas se construyen las primeras viviendas.

En los años setenta, ya presentaba una serie de problemas importantes:

- **Alta densificación** (zonas con más de 500

Hab./Ha). El barrio contaba con unos 30.000 Habitantes. La proporción de jóvenes y obreros era superior al resto de la ciudad.

- **Escasez de equipamiento colectivo y de servicios.**

- **Carencia de espacios libres y una red viaria insuficiente.**
- **Estrechez de las calles.**
- **Mala comunicación del sector con el exterior.**



Presentación de estudio y publicación del barrio de las Fuentes  
Presentation d'étude et publication du quartier Las Fuentes

## 2. ÉTUDE SOCIOURBANISTIQUE DU QUARTIER LAS FUENTES

*Étude réalisée par ZV en coordination avec l'équipe du sociologue Ángel Sanz Cintora de l'Université de Saragosse.*

### Diagnostic

Il s'agit d'un quartier situé à l'est de la ville de Saragosse qui compte 43.970 habitants, soit 7% de la population de la ville.

Le quartier est né au début du XX<sup>ème</sup> siècle autour d'une série d'installations industrielles et de communications de la fin du XIX<sup>ème</sup> (abattoir municipal, Société de Tramways et gare d'Utrillas).

### Introduction historique

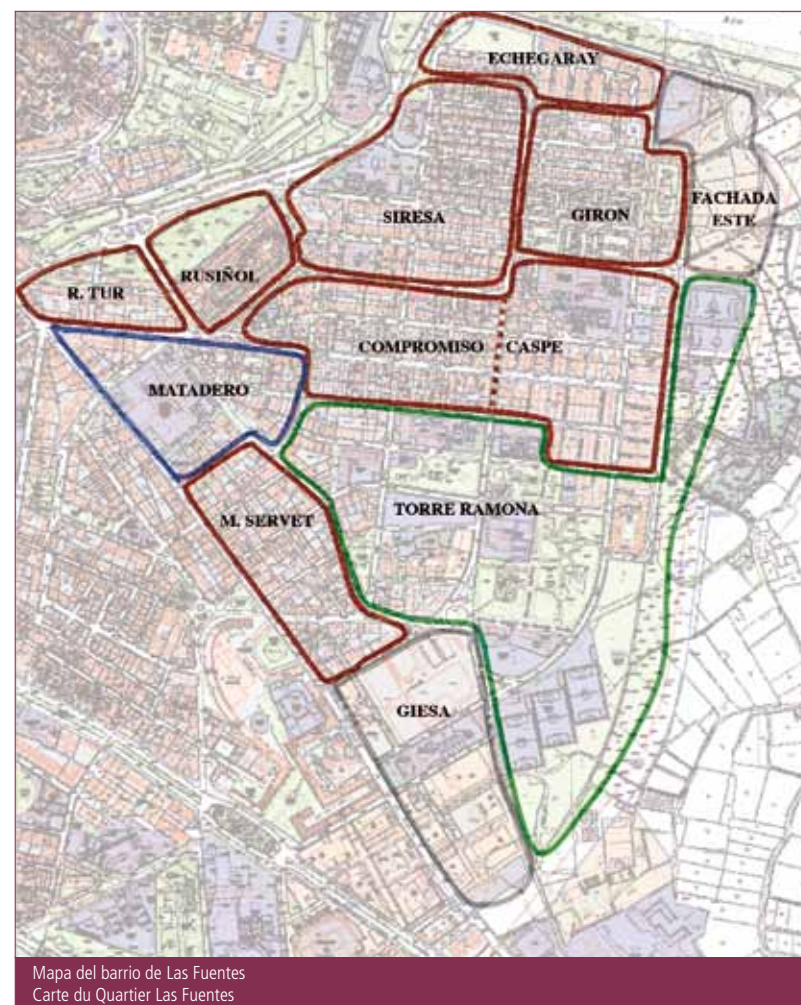
Dans les années 70 des problèmes importants étaient déjà perceptibles :

- **Forte densité de population** (zones de

plus de 500 hab/ha). Le quartier comptait 30.000 habitants environ. La proportion de jeunes et d'ouvriers était supérieure à celle du reste de la ville.

- **Peu d'équipements collectifs et de services.**

- **Manque d'espaces libres et voirie insuffisante.**
- **Étroitesse des rues.**
- **Mauvaise communication du secteur avec l'extérieur.**



Mapa del barrio de Las Fuentes  
Carte du Quartier Las Fuentes

En esta década, y debido a la problemática anteriormente citada, los vecinos se agrupan y organizan para reclamar mejoras como el transporte, la pavimentación y alumbrado de calles.

Con el Plan General de 1986, la edificabilidad disminuye. Además, se calificó suelo para zonas verdes y equipamientos. Durante la vigencia de este Plan, se ha producido la ampliación del Parque Torraramona, el parque lineal del Huerva, la construcción de polideportivo Alberto Maestro y el pabellón Príncipe Felipe.

### Evolución demográfica

El barrio, ocupado inicialmente por población muy joven, alcanza en 1981 cerca de 51.000 habitantes, casi el 9% de la población zaragozana. Así, en los años ochenta, el índice de juventud es más alto que el del resto de la ciudad (28% frente a un 24% de media zarago-

zana) y el de envejecimiento es inferior al de la capital (6,7% de Las Fuentes, frente a un 10,6% de la ciudad).

En esta década, se observa además que estos barrios obreros de la dictadura, completamente colmatados, expulsan a su población joven hacia nuevos barrios que crecen en la periferia de la ciudad. Así, aunque Zaragoza crece un 4%, Las Fuentes pierde un 6% de su población equiparándose entonces los índices de juventud y de envejecimiento del barrio, con los de toda la ciudad.

Los movimientos vecinales en estos años se centran en la defensa de los colectivos sociales del barrio más desfavorecidos. Algunos de los proyectos llevados a cabo en esta época, por parte de la recién creada Coordinadora de Desarrollo Comunitario consiguieron la erradicación del chabolismo, la integración de la

población gitana, una residencia para mayores y la creación de la Fundación El Tranvía (integración social, proyectos educativos, etc.).

### Situación actual

Desde los noventa, el barrio continúa perdiendo población, disminuye además el índice de juventud, y aumenta el de envejecimiento. Los inmigrantes han aumentado de manera sustancial, aunque en porcentaje similar al del res-



Población envejecida. Barrio de Las Fuentes  
Population âgée. Quartier Las Fuentes

to de la ciudad. Predominan los americanos en un 42,4%, seguidos de los africanos (29,5%). En cuanto al nivel educativo, éste es más bajo que la media de la ciudad.

La tasa de inactividad en el barrio es ligeramente superior a la de Zaragoza, especialmente por el mayor porcentaje de jubilados y de amas de casa. Por otra parte, entre los ocupados del barrio, predominan los trabajadores de la industria y los servicios sin cualificación.

El tamaño medio de hogar es igual que al del resto de la ciudad: 2,7 personas por hogar.

### Diagnóstico de las situaciones sociales por colectivos

Una de las peculiaridades de este estudio es que presenta diagnósticos diferenciados por tipo de colectivo social, analizando los siguientes grupos:

A cause de ces problèmes, durant cette décennie les habitants s'associent et s'organisent pour réclamer des améliorations:

- Transport public.
- Goudronnage et éclairage des rues.

Avec le Plan Général de 1986, la constructibilité diminue. De plus, on a réservé du terrain pour des espaces verts et des équipements. Durant la période d'application de ce plan le parc Torraramona a été agrandi et le parc linéaire de Huerva, les salles omnisports Alberto Maestro et Príncipe Felipe ont été construites.

### Evolution démographique

Le quartier, occupé initialement par une population très jeune a atteint en 1981 près de 51.000 habitants, presque 9% de la population de Saragosse. Par conséquent, dans les années 80, le pourcentage de population jeune est su-

périeur à la moyenne de la ville (28% contre 24%) et le pourcentage de population âgée est inférieur (6,7% contre 10,6%).

Durant cette décennie, on observe aussi que ces quartiers ouvriers nés pendant la dictature sont complètement saturés et poussent leur population jeune vers de nouveaux quartiers qui se développent dans la périphérie de la ville. Ainsi, tandis que la population de Saragosse augmente de 4%, celle de Las Fuentes diminue de 6% ; de telle façon que les rapports de population jeune et âgée dans le quartier s'équilibrent avec ceux du reste de la ville.

La mobilisation de cette décennie se concentre sur la défense des groupes sociaux les plus défavorisés du quartier. Certains des projets menés à cette époque sont l'œuvre de la Coordination du Développement Communautaire, qui venait d'être créée :

- Élimination des bidonvilles.
- Intégration de la population gitane.
- Maisons de retraite pour personnes âgées.
- Création de la Fondation El Tranvía (intégration sociale, projets éducatifs, etc.).

### Situation actuelle Démographie

- Dans les années 90, la population du quartier continue à baisser, le pourcentage de jeunes

diminue également et celui de la population âgée augmente.

- Le niveau éducatif est inférieur à la moyenne de la ville.
- Le taux d'inactivité dans le quartier est légèrement supérieur à celui de Saragosse, en particulier en raison du plus grand pourcentage de retraités et de femmes au foyer.
- D'autre part, la majorité des travailleurs du quartier vient de l'industrie et des services ou est sans qualification.
- Le nombre d'immigrants a augmenté substantiellement mais au même rythme que dans le reste de la ville. Les Sud-Américains sont majoritaires (42,4%) suivis des Africains (29,5%).
- La taille moyenne du foyer coïncide avec la

**Personas mayores**

Los ingresos medios de los habitantes del barrio se sitúan por debajo de la media de la ciudad. En el caso de las personas mayores, se observa un aumento de la población dependiente. Existe una mala condición de la vivienda.

**Mujeres con escasa formación**

Existe un alto porcentaje de mujeres que se ocupan exclusivamente de cuestiones domésticas y además se observa un elevado número que se encuentran en procesos de ansiedad.

**Jóvenes**

Hay un mayor absentismo escolar entre los jóvenes del barrio mayores de 16 años respecto al resto de la ciudad y se detecta un aumento de la violencia entre niños y adolescentes.

**Niños**

Se ha detectado que la visión que tienen del

barrio es poco optimista y su percepción del barrio es que presenta escasas zonas adecuadas para jugar.

**Vivienda**

Conviene resaltar que el 20% de los edificios de viviendas del barrio se han construido desde el declive demográfico de 1981 y que un tercio de la población vive en viviendas de menos de 60 m<sup>2</sup>, consideradas en la actualidad viviendas pequeñas. Además en el barrio, las viviendas tienen bastantes habitaciones (el 82% de los vecinos cuenta con viviendas de entre 4 y 5 habitaciones). Las Fuentes responde a los parámetros nacionales con un alto predominio de la propiedad frente al alquiler (un 85,6% de las viviendas en propiedad frente a un 11% de alquiler).

En cuanto al equipamiento de las viviendas, podemos destacar:

**Jeunes**

- Plus grand absentéisme scolaire parmi les jeunes du quartier de plus de 16 ans par rapport au reste de la ville.
- Augmentation de la violence chez les enfants et les adolescents.

**Enfants**

- Perception du quartier peu optimiste.
- Pensent qu'il y a peu de zones adaptées aux jeux.

**Logement**

- 20% des immeubles du quartier ont été construits depuis le déclin démographique de 1981.
- Un tiers de la population habite dans des logements de moins de 60 m<sup>2</sup>.
- 82% des habitants ont des logements avec 4 ou 5 chambres.
- 85,6% des logements sont habités par des

- Que carecen de ascensor un 64% de los edificios y un 43,2% de las viviendas, esto implica a un 38,9% de la población y hay que prestar especial atención a los colectivos más frágiles al respecto y que se ven afectados: el 46,4% de las personas mayores de 65 años no tiene ascensor.
- El 29,6% de los hogares no tiene calefacción y si profundizamos en grupos de edad y procedencia vemos que esto supone que un

36% de las personas mayores y más de la mitad de la población inmigrante (56%) carece de la misma. Si a esto le unimos el factor de que son viviendas con aislamiento deficitario, vemos como el gasto de energía necesario para conseguir niveles mínimos de confort de calor y frío es bastante alto. Ambos colectivos (inmigrantes y personas mayores) tienen un nivel de ingresos modesto por lo que el porcentaje de su sueldo destinado a confort es mucho mayor de lo recomendable. Es el fe-



moyenne du reste de la ville : 2,7 personnes par foyer.

**Diagnostic des situations sociales par groupes sociaux**

Cette étude a la particularité de faire des diagnostics différenciés par groupe social:

**Personnes âgées**

- Le revenu moyen des habitants du quartier est inférieur à la moyenne de la ville.
- Augmentation de la population dépendante.
- Mauvais état des logements.

**Femmes avec un faible niveau de formation**

- Pourcentage élevé de femmes qui s'occupent exclusivement de tâches domestiques.
- Nombre élevé de femmes qui se trouvent en état d'anxiété.

propriétaires et uniquement 11% par des locataires.

En ce qui concerne l'équipement des logements :

- 64% des immeubles soit 43,2% des logements n'ont pas d'ascenseur.
- Ceci concerne 38,9% de la population et 46,4% des personnes de plus de 65 ans.
- 29,6% des foyers, 36% des personnes

âgées et 59% d'étrangers n'ont pas de chauffage.

- Si on ajoute le facteur des logements avec un isolement déficitaire, on voit que les frais d'énergie nécessaires pour obtenir des niveaux minimes de confort de chaud et de froid sont assez élevés. Les deux collectifs (immigrés et personnes âgées) ont un niveau de revenus modeste pour lequel % de son salaire destinée au confort est le

nómeno que se está tratando en otras partes de Europa conocido como "fuel poverty": situación que afecta a grupos de personas que al intentar conseguir niveles mínimos de confort en casas de mala calidad han de invertir mucho más dinero de lo habitual en energía, produciéndose así su empobrecimiento.

- El 77% de las viviendas familiares no tiene garaje para aparcamiento (hay un déficit de 6.400 plazas, ya que hay 11.600 vehículos y únicamente 5.200 plazas).

Así, en líneas generales, el principal problema de las viviendas es que constituyen un parque bastante envejecido y con las subsiguientes carencias: falta de ascensores, inexistencia de aislamiento térmico y escasez de aparcamientos.

### Medioambiente

En cuanto al análisis medioambiental del ba-

meilleure que l'on recommande. C'est le phénomène qui est en train d'être traité dans d'autres parties de l'Europe, que l'on appelle "fuel poverty": situation qui affecte des groupes des personnes qui essaient d'obtenir des niveaux minimum de confort dans des maisons de basse qualité. Le résultat est qu'ils doivent investir plus d'argent qu'à l'habituelle en énergie, produisant leur appauvrissement.

- 77% des logements familiaux n'ont pas de garage (il y a un déficit de 6 400 places, car il y a 11.600 véhicules et seulement 5.200 places).

En définitive, le parc immobilier est en général assez ancien et présente les déficits suivants:

- Manque d'ascenseurs.
- Manque d'isolation thermique.
- Insuffisance de parkings.

rrio podemos destacar los siguientes datos:

Indicador	Las Fuentes	Zaragoza
Consumo de agua por persona y día	111	115
Roturas red abastecimiento por km y año	0,63	0,48
Kg. De residuo por persona y día	1,2	-
Consumo eléctrico por persona y año (MWh)	1,29	1,34 (Aragón)

- Hay escasez de zonas verdes (la media de me-



Soto Cantalobos. Barrio de Las Fuentes  
Soto Cantalobos. Quartier Las Fuentes

tros por habitante es inferior a la media de la ciudad y está muy por debajo de las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud) y existe además un reparto desigual de las mismas. Hay dos espacios naturales de gran calidad que están sufriendo usos inadecuados y un alto grado de abandono: la Huerta de las Fuentes, donde las explotaciones agrarias se han degradado debido a las edificaciones ilegales y al vertido de escombros; y el Soto de Cantalobos que necesita de una especial protección y ser declarado Área Natural Singular. Ambas zonas han de tener su oportunidad, volver a ser espacios naturales de calidad y a su vez, relacionarse con el barrio mediante iniciativas revitalizadoras y respetuosas con

Fotografía aérea barrio de Las Fuentes  
Photo aérienne du quartier Las Fuentes



### Environnement

Voici quelques données relatives à l'environnement du quartier:

Indicateur	Las Fuentes	Saragosse
Consommation d'eau par personne et par jour	111	115
Fuites réseau d'alimentation d'eau par km et par an	0,63	0,48
Kg de déchets par personne et par jour	1,2	-
Consommation électrique par personne et par an (MWh)	1,29	1,34 (Aragón)

Les caractéristiques environnementales du quartier sont les suivantes:

- Peu d'espaces verts (la moyenne de mètres carrés par habitant est inférieure à la moyenne de la ville et très en dessous des recommandations de l'OMS) et distribués inégalement. Déficit de propreté des voies publiques.
- La qualité de l'air dans le quartier est bonne.
- Le seuil de pollution acoustique établi par la

el medio como por ejemplo: creación de un Centro de Interpretación, realización de recorridos naturales y celebración de actividades con escolares de sensibilización.

- El barrio presenta un déficit en limpieza viaria y la red de suministro de agua está en mal estado, (lo que produce un mayor número de roturas que en el resto de la ciudad). No existen suficientes infraestructuras para la recogida selectiva de residuos y en cuanto a nivel de ruido, en las principales avenidas se superan los niveles medios establecidos por la legislación.
- Por otro lado existe una buena calidad del aire en el barrio y el consumo doméstico de energía es inferior a la media de la ciudad, así como el de agua.

législation est dépassé dans les principales avenues.

- Mauvais état du réseau de distribution d'eau (plus grand nombre de fuites que dans le reste de la ville).
- Infrastructures pour le ramassage collectif de déchets insuffisantes.
- La consommation domestique d'énergie et d'eau est inférieure à la moyenne de la ville.
- La Huerta de Las Fuentes est un espace qui peut contribuer, avec El Soto de Cantalobos à la régénération du quartier; cependant cet espace est presque ignoré. La Huerta de Las Fuentes connaît une dégradation des exploitations agraires à cause des constructions illégales et des décharges. C'est pourquoi il est nécessaire de conserver et de récupérer

## Participación social

### Talleres y entrevistas en profundidad

Una vez realizado el diagnóstico de situación, se llevó a cabo una serie de encuentros para involucrar a los vecinos, con el objetivo de elaborar una serie de estrategias y propuestas de actuación.

A estas sesiones, asistieron aproximadamente 80 personas distribuidas en dos grupos: el **urbanísticos y medioambiental** y un **segundo grupo centrado en aspectos de carácter social**.

Además se realizaron entrevistas a líderes vecinales (dirigentes de asociaciones y entidades sociales, comerciales, sindicales, etc.) y profesionales de las diferentes áreas del bienestar (educación y cultural, salud, vivienda y urbanismo, empleo, servicios sociales, etc.).

rer ses fonctions écologiques et son capital paysager en général.

- Les deux zones ont besoin d'avoir leur opportunité, d'être une nouvelle fois des espaces naturels et en même temps, se mettre en relation avec le quartier avec des initiatives de revitalisation et respectueuses de l'environnement (création d'un Centre d'Interprétation, réalisation des parcours naturelles et célébration d'activités avec des écoles de sensibilisation).

## Participation sociale

### Entretiens en profondeur :

Rencontres avec des leaders locaux (dirigeants d'associations et d'organismes sociaux, commerciaux, syndicaux, etc.) et des professionnels des différents secteurs de l'action sociale (éducation et culture, santé, logement et urbanisme, emploi, services sociaux, etc.). La sélection

La dirección del proceso se llevó desde la Asociación de Vecinos del barrio, siendo coordinados desde el equipo técnico del estudio.

Los dos grupos se reunieron por separado en sesiones semanales, trabajando a partir del diagnóstico, en las líneas estratégicas que permitieran el poder llegar a la situación "ideal" del barrio.

A partir de aquí se establecieron prioridades y se señalaron los agentes públicos que debían implicarse en el desarrollo de las actuaciones y, con el acuerdo entre ambos grupos, se eligieron los proyectos piloto posibles.

### Propuestas

El estudio ha puesto de manifiesto una circunstancia muy importante a la hora de establecer las líneas estratégicas de intervención, que es la **evidencia de lo que hemos llamado "un barrio a dos velocidades"**:

tion des personnes interviewées a été réalisée conjointement avec l'association de riverains.

Environ 80 personnes ont assisté a ces sessions divisées en deux groupes : l'urbanisme et l'environnement et un deuxième groupe qui étudiait des aspects à caractère social.

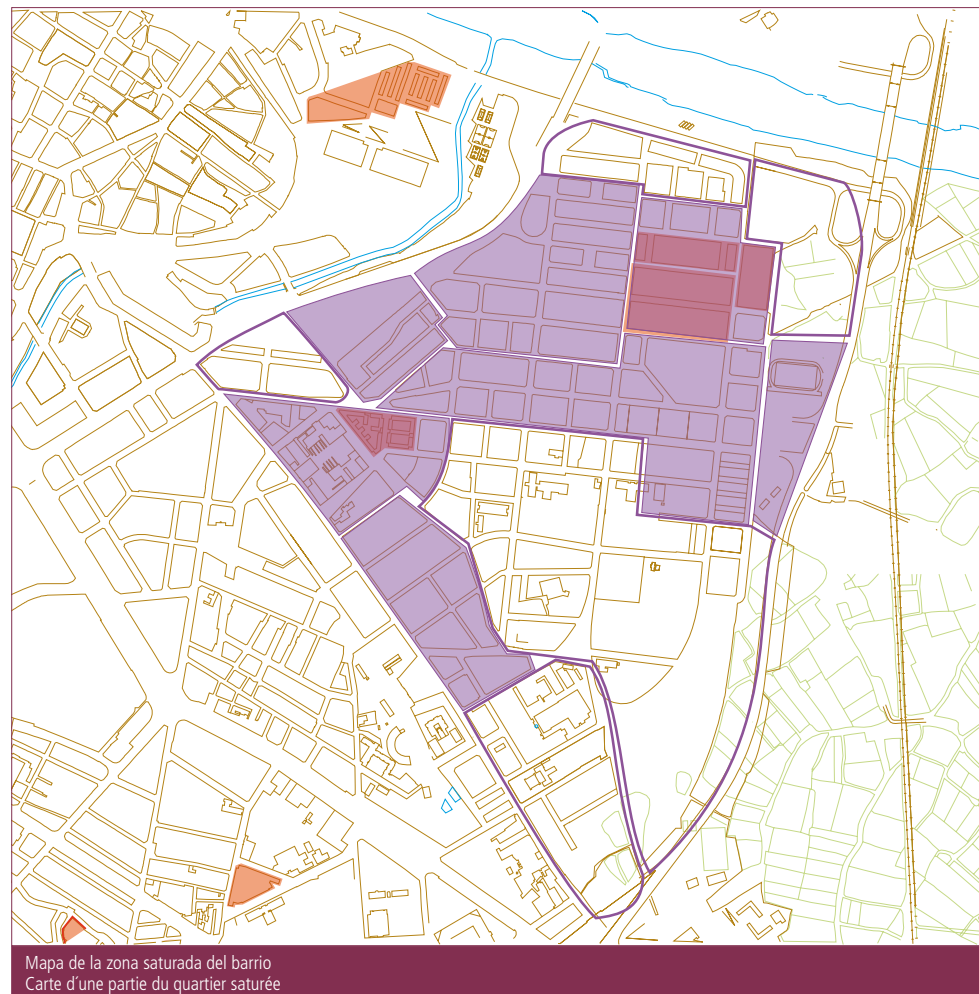
De plus, on a réalisé des entretiens de leaders voisins (dirigeants d'associations et entités sociales, commerciales, syndicales, etc.) et de professionnels de différentes aires du bien être (éducation et culture, santé, logement et urbanisme, emploi, services sociaux, etc.).

La dirección de ce processus a été développée par l'Association de Voisins de Quartier **coordinée par l'équipe technique de l'étude**.

Les deux groupes se sont réunis séparément en sessions hebdomadaires, travaillant à par-

Uno que tiene cierto dinamismo y que se corresponde con los bordes del barrio, con población y viviendas más jóvenes, con más servicios y cierta autonomía; y otro barrio más colmatado, que requiere un fuerte apoyo mo-

dernizador, con vivienda y población más envejecida, con menos servicios (especialmente en cuanto a ascensores y calefacción), y menor dinamismo poblacional, aunque también tiene la mayor parte del comercio de proximidad.



tir du diagnostic, dans les lignes stratégiques pour pouvoir arriver à la situation « idéale » du quartier.

A partir d'ici, des priorités ont été établies et on a distingué les agents publics qui devaient

s'impliquer dans le développement des actions et, avec l'accord entre les deux groupes, ont été choisis les projets pilotes possibles.

### Propositions

L'étude a mis en évidence deux circonstances

A partir de aquí, se establecieron una serie de líneas estratégicas en torno a las cuales se agruparon las alternativas a los problemas detectados en el diagnóstico, éstas tienen que ver con:

- 1. Las intervenciones en el espacio público,** con el objetivo de mejorar la movilidad, la ocupación de la calle por los ciudadanos y la mejora del comercio de proximidad. Todo ello transformaría radicalmente la imagen del barrio y ofrecería un medio más acogedor para los vecinos.
- 2. La recuperación de la Huerta y del Soto** para su integración en la dinámica del barrio sería una línea estratégica muy potente y estímulo para mejorar el medio ambiente del barrio, sus parques, su arbolado, su limpieza. Esta recuperación de la Huerta contribuiría a fortalecer el uso del espacio público ya que además podría constituirse en un recurso es-

tratégico para las necesidades educativas, de formación profesional y de empleo para los niños, jóvenes y mujeres del barrio.

- 3. La rehabilitación de la vivienda en la parte central del barrio y la creación de vivienda protegida en los bordes,** dinamizarían la vida interior del distrito y harían más adecuada y aceptable la vivienda para los mayores que ya están en ellas. Además, posibilitaría a la juventud (tanto del barrio como de fuera) cierta alternativa al ofrecer un mercado mayor formado por nueva vivienda y vivienda antigua rehabilitada, convirtiendo un "residuo" de la antigua forma de construir vivienda barata en un "recurso" para las nuevas demandas de vivienda pequeña y con recursos comunitarios.
- 4.** Por último, el diagnóstico detecta la necesidad de articular un proyecto de desarrollo

comunitario que apoye, mediante los recursos propios (institucionales y sociales, comunitarios) a los sectores más vulnerables del barrio: personas mayores, mujeres y familias monoparentales, jóvenes y niños y personas y familias inmigrantes.

très importantes pour déterminer les lignes stratégiques d'intervention :

D'une part, l'évidence de ce qu'on a appelé «un quartier à deux vitesses»: une partie, en bordure du quartier, qui a un certain dynamisme, avec une population et des logements plus jeunes, avec plus de services et plus autonome, et une autre plus saturée, avec des logements et une population vieillies, avec moins de services (spécialement moins d'ascenseurs et de chauffage) et moins de dynamisme de la part de la population, bien que cette partie concentre la plupart des commerces de proximité, lesquels nécessitent néanmoins une forte modernisation. D'autre part, l'existence de quelques lignes stratégiques autour desquelles se regroupaient les alternatives aux problèmes détectés:

- 1. Les interventions dans l'espace public** amélioreraient la mobilité, l'occupation de

la rue par les citoyens et la fréquentation du commerce de proximité. Tout cela transformerait radicalement l'image du quartier et le rendrait plus accueillant pour les habitants.

- 2. L'intégration de La Huerta et El Soto** dans la vie sociale du quartier serait une ligne stratégique très importante et une forte stimulation pour améliorer l'environnement du quartier, les parcs, les plantations, et la propreté des rues. Ceci participerait à l'amélioration de l'espace public et deviendrait ainsi une ressource stratégique pour les besoins éducatifs, de formation professionnelle et d'emploi pour les enfants, les jeunes et les femmes du quartier.
- 3. La réhabilitation du logement dans la zone centrale et la création de logement social dans les zones limitrophes** dynamiseraient la vie à l'intérieur du quar-

tier, rendraient plus approprié et acceptable le logement pour les personnes âgées qui y vivent. De la même manière, les jeunes du quartier et ceux de l'extérieur auraient le même regard sur le logement moderne que sur l'ancien réhabilité (les anciens logements bon marché présenteraient alors une aubaine pour ceux qui souhaiteraient des logements plus petits offrant des ressources communautaires).

- 4.** Articulation des efforts et des stratégies d'information et de solidarité avec des ressources propres (institutionnelles, sociales et communautaires): **des projets de développement communautaire** orientés vers les secteurs de population les plus vulnérables du quartier; en particulier les personnes âgées, les femmes, les familles mono-parentales, les jeunes, les enfants et les immigrés.

### 3. ESTUDIO SOCIOURBANÍSTICO DEL BARRIO DE DELICIAS

*Este estudio fue encargado y coordinado por ZV. Su redacción fue realizada por el equipo dirigido por el geógrafo Ángel Pueyo Campos, de la Universidad de Zaragoza.*

#### Diagnóstico

La estructura del barrio de las Delicias, es muy heterogénea, ya que ha crecido de forma muy irre-

gular, lo que hace que esté **constituido principalmente** por *un espacio central*, más antiguo y *una Corona urbana*, con una *mayor planificación*, donde se concentran la mayoría de los servicios públicos y las grandes actuaciones urbanísticas. En líneas generales, **el barrio se caracteriza por:** estar densamente poblado, tener los servicios saturados (la demanda de los equipamientos públicos no está satisfecha) y ausencia total de zonas verdes en el espacio central. Existen una serie de ejes muy dinámicos que

no consiguen contagiar esta actividad a sus calles más próximas.

La existencia de estos rasgos, genera una serie de disfunciones que tienen que ver con la mínima permeabilidad entre unas partes y otras del barrio, la escasa funcionalidad urbana y la falta de atractivo de la zona central. Y es sobre todo esta zona central, la que cuenta con problemas relacionados con subequipamiento (carencia de servicios), obsolescencia

de las viviendas, el conflicto peatón/ vehículo, la escasez de zonas verdes, la degradación del mobiliario urbano, una mínima conectividad, la presencia de actividades molestas y conflictos interculturales.

En síntesis, las conclusiones del diagnóstico realizado, tanto desde el punto de vista poblacional como urbano, son las siguientes:

#### Diagnóstico sobre la población

- Es el barrio más populoso de la ciudad, con 110.520 habitantes y la **densidad de población** media del barrio es una de las más altas de Europa, con **33.648 Hab/Km<sup>2</sup>**.
- Es un barrio eminentemente obrero, cuya edificación no tuvo en cuenta las necesidades de sus habitantes, por lo que existe un déficit de equipamientos importante.



### 3. ÉTUDE SOCIOURBANISTIQUE DU QUARTIER DE LAS DELICIAS

*Étude réalisée par ZV en coordination avec l'équipe du géographe Ángel Pueyo Campos de l'Université de Saragosse.*

#### Diagnostic

Las Delicias est un quartier qui a grandi de façon très hétérogène; par conséquent le quartier **est constitué principalement de :**

- *Un espace central, plus ancien.*
- *Couronne urbaine, plus planifiée*, où se concentrent la plupart des services publics et les grandes actions urbanistiques.

En quelques mots, le **quartier se caractérise par:**

- Un peuplement dense.
- L'insuffisance d'espaces verts dans le centre.
- La saturation des équipements publics.

- Des axes dynamiques qui n'arrivent pas à étendre leur activité aux rues les plus proches.

Ces caractéristiques génèrent une série de dysfonctionnements:

- Manque d'attraction de la zone centrale.
  - Faible fonctionnalité urbaine.
  - Très faible perméabilité entre les différentes parties du quartier.
- C'est surtout la zone centrale qui a des problè-

mes relatifs :

- Au sous-équipement (manque de services).
- Au vieillissement des logements.
- Au conflit piéton/véhicule.
- Au manque d'espaces verts.
- A la dégradation du mobilier urbain.
- A la déficience des connexions.
- A la présence d'activités dérangeantes et de conflits interculturals

Les actions qui y ont été menées et celles déjà prévues sont rappelées après la description des caractéristiques générales du quartier.

#### Diagnostic sur la population

- C'est le quartier le plus peuplé de la ville avec **110.520 habitants**.
- C'est un quartier éminemment ouvrier, dont la construction n'a pas tenu compte des besoins de ses habitants, c'est pourquoi il



- En cuanto a la estructura de población, ésta se encuentra **muy envejecida (el 20% tiene más de 65 años)**, la población joven está emigrando hacia otros barrios de la ciudad, lo que hace que la media de edad sea de 43 años. Sin embargo, hay una ligera recuperación debido a la llegada de familias emigrantes (9,26% del total) que representan

casi una cuarta parte del total de residentes extranjeros en Zaragoza.

#### Diagnóstico urbanístico

Se detecta un claro déficit de equipamientos (sobre todo el interior del barrio) y es esta zona interior la que está construida sin el soleamiento y ventilación suficientes. Además se observa

un intenso tráfico rodado y contaminación atmosférica y una falta de aparcamientos generalizada.

#### Grupos de discusión

Se partió de este primer diagnóstico completándose con la realización de 4 grupos de discusión, en los que participaron 25 vecinos y vecinas del barrio. Fueron grupos no mixtos y comprendidos entre grupos de edad mayores de 65 años (dos grupos) y entre 31-65 años (otros dos grupos).

La selección de las personas fue realizada por la asociación de vecinos Manuel Viola, siguiendo los criterios que establecen diferencias sociales respecto al objeto de la investigación: edad, sexo, estatus social, nacionalidad y domicilio.

El objetivo de los grupos de discusión era el de conocer las opiniones de los vecinos sobre

la situación de barrio, así como sus propuestas para mejorarlo. En esta línea se discutieron varios temas: la evolución del barrio (social y urbanística), la estructura de la población (envejecimiento, emigrantes), las infraestructuras del barrio (vivienda, zonas verdes, transporte público, evolución del comercio, bares).

#### Propuestas

De acuerdo con el diagnóstico elaborado, se considera que las intervenciones en el barrio se han de articular de acuerdo a cuatro grandes objetivos:

- **Aumento de la implicación de los habitantes del barrio en el diseño, mantenimiento y revitalización del mismo.** Se quiere fomentar la participación ciudadana y provocar la toma de conciencia del barrio y de sus problemas por parte de sus vecinos, mejorar su movilidad, así como mejorar los espacios públicos existentes y crear otros



Mapa del barrio de las Delicias  
Carte de quartier Delicias

existe un déficit importante d'équipements.

- La población joven déménage vers d'autres quartiers de la ville, ce qui situe la moyenne d'âge à **42,92 ans**.
- La **densité de population** moyenne du quartier est l'une des plus élevées d'Europe avec **33.648 hab/km²**.

La structure de la population :

- Population très vieille: 20% a plus de 65 ans
- Taux de natalité faible.
- Légère augmentation grâce à l'arrivée de familles immigrées (9,26% du total), ce qui représente presque un quart du total des résidents étrangers à Saragosse. Il s'agit surtout d'immigrés Sud-Américains et Africains.

#### Diagnostic urbanistique

- Déficit évident d'équipements (spécialement dans le centre).
- La zone centrale est insuffisamment ensoleillée et aérée.
- Intense circulation et pollution de l'atmosphère.
- Manque de parkings.

#### Groupes de discussion

25 habitants du quartier ont participé aux 4 groupes de discussion créés; trois groupes sont restés en liste d'attente.

- Groupe 1 : femmes de plus de 65 ans, 4 personnes.
- Groupe 2 : hommes de plus de 65 ans, 6 personnes.
- Groupe 3 : hommes de 31 à 65 ans, 6 personnes.
- Groupe 4 : femmes de 31 à 65 ans, 9 personnes.

La sélection des participants a été réalisée par l'Association de Riverains Manuel Viola à partir des critères: âge, sexe, statut social, nationalité et domicile.

L'objectif des groupes de discussion était de connaître les opinions des habitants sur la situation du quartier, ainsi que leurs propositions pour l'améliorer.

Ces réunions ont permis de discuter de :

- L'évolution du quartier : sociale et urbanistique.
- La structure de la population : vieillissement, immigration...
- La structure économique : évolution du commerce, bars...
- Les infrastructures du quartier : logement, espaces verts, transport en commun...

#### Propositions

Ces propositions coïncident avec le diagnostic de l'étude: les interventions dans le quartier

nuevos donde conocerse y relacionarse. A su vez, es importante informar y formar a todas las personas del barrio, nacionales y extranjeros, en cuanto a las normas de convivencia y conocer los derechos, deberes y responsabilidades como residentes en el barrio.

- **Mejora del medioambiente urbano para lograr su sostenibilidad:** Las Delicias es un barrio obrero cuya "periferia interior" no responde a los estándares de planificación vigentes hoy en día: con carencia de espa-

cios libres, servicios, equipamientos, zonas verdes, constantes conflictos entre peatón y automóvil, mala accesibilidad en los sistemas generales urbanos, suciedad y mínima sostenibilidad medioambiental.

Por todo ello, se hace necesario remediar, en la medida de lo posible, el planeamiento deficitario existente hasta la fecha. Se debe favorecer el acceso a servicios y equipamientos públicos de calidad, eliminar la sensación de barrio "árido", "duro", carente de vegetación, gris, etc, para obtener una imagen

mejorada y privilegiar la residencia, la sostenibilidad medioambiental y las relaciones humanas de su población.

- **Revitalización del espacio central de Las Delicias** mediante su reorganización y dinamización funcional. Las intervenciones tendrían como fin principal el esponjamiento del barrio y la creación de puntos de encuentro entre ciudadanos. Sería conveniente la peatonalización de grandes áreas para potenciar y revitalizar la actividad económica ligada al comercio, conformado por pequeños comerciantes, que puedan y hagan realmente una competencia sólida a la creciente apertura de establecimientos de ínfima calidad que, en demasía, no hacen sino degradar la imagen de los viales de la zona y el comercio en sí. Además, esta peatonalización favorece la movilidad ciudadana en el barrio y su conexión con la zona centro de la ciudad de Zaragoza.



Calle del barrio Delicias  
Rue quartier Delicias

doivent être guidées par quatre grands objectifs.

- **Plus large participation des voisins à la planification, à l'entretien et à la revitalisation du quartier.** On veut stimuler la participation des citadins et leur prise de conscience des problèmes du quartier, améliorer les espaces publics existants et créer d'autres nouveaux espaces de rencontre. Il est important aussi d'informer et de former tous les habitants du quartier, nationaux et étrangers, au sujet de la cohabitation et des
- **Amélioration de l'environnement en milieu urbain pour contribuer à la durabilité :** Las Delicias est un quartier ouvrier dont la «périphérie intérieure» ne répond pas aux standards de planification en vigueur aujourd'hui; il manque d'espaces libres, de services, d'équipements, d'espaces verts, les conflits entre piétons et voitures sont constants, l'accès aux systèmes généraux urbains est mauvais, il y a un problème de saleté et

droits, devoirs et responsabilités des résidents, d'améliorer leur mobilité, etc.

les critères de durabilité sont minimes. C'est pour cela qu'il est nécessaire de remédier, dans la mesure du possible à la planification déficiente menée jusqu'à présent. Il faut favoriser l'accès aux services et équipements publics de qualité, éliminer l'impression de «quartier aride», «dur», manquant de végétation, gris, etc., pour obtenir une meilleure image et privilégier la résidence, la durabilité environnementale et les relations humaines de sa population.

- **Revitalisation du centre de Las Delicias** moyennant sa réorganisation et dynamisation fonctionnelle. Les interventions auraient pour but principal la décongestion et l'ouverture du quartier ainsi que la création de points de rencontre entre les citadins. Il serait convenable d'aménager de grandes zones piétonnes pour potentialiser et revitaliser l'activité économique liée aux

- **Regénération del tejido residencial anterior a 1960** para su adecuación a las necesidades y demandas de calidad de vida contemporáneas. Se trata de viviendas con altos consumos de energía, bajos niveles de aislamiento y un confort muy inferior del estándar actual de construcción, condiciones que no responden a ningún criterio de sostenibilidad. Dicha adecuación residencial contribuiría al mantenimiento de su población en el barrio, mejorando su confort y accesibilidad.

petits commerces, pour qu'ils puissent réellement concurrencer l'implantation croissante et excessive d'établissements de qualité médiocre qui ne font que dégrader l'image des voies de la zone et le commerce lui-même. En plus, cette piétonnisation favoriserait la mobilité des citadins dans le quartier et sa connexion avec le centre ville de Saragosse.

- **Régénération du tissu résidentiel antérieur à 1960** pour l'adapter aux besoins et aux demandes de la qualité de vie contemporaine. Il s'agit de logements avec des consommations d'énergie élevées, des faibles niveaux d'isolation et un confort très inférieur au standard actuel, conditions qui ne répondent à aucun critère de durabilité. Ceci dans le but de fixer la population dans le quartier en améliorant son confort et son accessibilité.

#### 4. ESTUDIOS Y PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN DE 21 CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS DE ZARAGOZA

*Este estudio fue realizado por ZV en coordinación con cuatro equipos interdisciplinarios:*

**MAR ARQUITECTOS, S.C.:** Barrio de Las Fuentes.

**INGENIERÍA 75, S.A.:** Barrios de San José y Torrero.

**OLANO Y MENDO, ARQUITECTOS:**

*Barrios de Arrabal y Picarral.*

**IDOM Y UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA:**

*Barrios de Delicias, Casetas y Oliver.*

##### Introducción

El objetivo del estudio ha sido el de conseguir una radiografía social y física que aporte la información para adoptar políticas de rehabilitación adecuadas a cada caso, siempre con

el acuerdo y la participación económica de los propietarios.

Como consecuencia de estos estudios, el Ayuntamiento y ZV dispone así de una radiografía social y física de todo este patrimonio edificado, que permite adoptar, con adecuada información y fundamento, políticas de rehabilitación específicas para cada situación y proponer a los propietarios (que deberán

participar activamente y aportar una parte de las economías) y a las otras administraciones con competencias en la materia (Ministerio de la Vivienda y Diputación General de Aragón), programas concertados de actuación para la rehabilitación integral de todos estos grupos de viviendas, o al menos, de aquéllos de ellos más necesitados de la intervención pública.

**El objetivo final es impulsar y favorecer que estas viviendas vuelvan a una situación equivalente** en cuanto a las condiciones de confort, adecuación funcional, niveles de aislamiento, instalaciones, acabados, etc., a las viviendas de nueva planta de protección oficial que se hacen actualmente.

Como **objetivo secundario**, pero no menos importante, destaca la **influencia positiva que se conseguiría en los entornos urbanos de estos grupos**, contribuyendo a la revitalización

ter une partie des capitaux) et aux autres administrations compétentes (Ministère du Logement et Diputación General de Aragón) des programmes conventionnés d'action pour la réhabilitation intégrale de tous ces groupes de logements ou au moins de ceux qui ont le plus besoin de l'intervention publique.

**L'objectif final est d'impulser et de favoriser la mise à niveau de ces logements à des critères de confort**, d'adéquation fonctionnelle, d'isolation, d'installations, de finitions, etc., comparables à ceux des nouveaux logements sociaux.

**L'objectif secondaire**, aussi important que le premier, c'est de faire rayonner l'influence positive de ces groupes d'immeubles renouvelés dans leur entourage urbain, ce qui participerait à la revitalisation de leurs quartiers et à



#### 4. ÉTUDES ET PROPOSITIONS DE RÉHABILITATION DANS 21 ENSEMBLES URBAINS D'INTÉRÊT DE SARAGOSSE

*Étude réalisée par ZV en coordination avec quatre équipes interdisciplinaires:*

**MAR ARQUITECTOS, S.C. :** quartier Las Fuentes.

**INGENIERÍA 75, S.A. :** quartiers San José et Torrero.

**DANIEL OLANO PEREZ :**

*quartiers Arrabal et Picarral.*

**IDOM ET UNIVERSITE DE SARAGOSSE :**

*quartiers Delicias, Casetas et Oliver.*

##### Introduction

La finalité de l'étude est d'obtenir une radiographie sociale et physique qui apporte les informations nécessaires pour adopter des politiques de réhabilitation adaptées à chaque

cas, toujours en accord et avec la participation économique des propriétaires.

Grâce à ces études, la Mairie et ZV disposent d'une radiographie sociale et physique de tout ce patrimoine construit, qui permettra d'adopter en connaissance de cause des politiques de réhabilitation spécifiques pour chaque situation et de proposer aux propriétaires (qui devront y participer activement et appor-

de los barrios en los que se sitúan, y mejorando sustancialmente la calidad de vida de sus propietarios.

Estos estudios se han realizado sobre 616 edificios, con 8.843 viviendas en total, ubicadas en los barrios de Las Fuentes, San Agustín – Tenerías, Torrero, La Paz, San José, Arrabal – Picarral, Avda. Cataluña – La Jota, Delicias, Oliver y Casetas.

Estos grupos de viviendas presentan unas características, una tipología y una problemática muy específicas, y en su mayoría están calificados “de interés” por el Plan General de 2002. Para una mayor operatividad, se han unido en cuatro grupos, para los que se han presentado propuestas homogéneas.

### Diagnóstico

Los veintiún conjuntos urbanos objeto de este

estudio, están comprendidos en varios barrios de la ciudad, siendo de especial interés para el REVITASUD aquellos situados en los barrios de Las Fuentes y Las Delicias.

Se trata de conjuntos urbanos formados en su mayor parte por viviendas sociales promovidas por diversos organismos públicos (Obra Sindical del Hogar, Patronato Municipal de la Vivienda) o privados sin ánimo de lucro (patronatos religiosos), o incluso por algunas empresas para sus trabajadores (Tranvías de Zaragoza, Renfe, etc.).

El tipo de actuación unitaria, la racionalidad tipológica de las soluciones adoptadas, la existencia en la mayor parte de estos conjuntos edificatorios de amplios espacios libres entre los bloques y el empleo mayoritario de materiales de fachada tradicionales, han merecido que el Plan General de Ordenación Urbana

de Zaragoza (PGOUZ), haya recogido a buena parte de ellos para declararlos Conjuntos Urbanos de Interés.

La caracterización de la situación actual de los conjuntos ofrece los siguientes aspectos comunes a la mayoría de ellos, como son:

- Hay una preocupante **falta de mantenimiento** tanto de los elementos comunes de los edificios o de los espacios libres, como del interior de las viviendas.
- Las **carencias de origen en la construcción y las obsoletas instalaciones** de las viviendas están dejando fuera del mercado actual a un número importante de viviendas (8.000 se calculan).
- Lo anteriormente descrito origina los consiguientes **problemas sociales y urbanísticos**

l’amélioration considérable de la qualité de vie des propriétaires.

Ces études ont été réalisées sur 616 bâtiments, avec 8 843 logements au total, situés dans les quartiers de Las Fuentes, San Agustín – Tenerías, Torrero, La Paz, San José, Arrabal – Picarral, Avda. Cataluña – La Jota, Delicias, Oliver et Casetas. Ces ensembles de logements présentent des caractéristiques, une typologie et une problématique très particulières, et sont pour la plupart qualifiés «d’intérêt» par le Plan Général de 2002. Pour une plus grande simplicité, ces ensembles ont été divisés en quatre groupes pour lesquels ont été présentées des propositions homogènes.

### Diagnostic

Les vingt et un ensembles urbains, objets de cette étude, se trouvent dans plusieurs quar-

tiers de la ville, mais les plus intéressants pour REVITASUD sont ceux localisés dans les quartiers Las Fuentes et Las Delicias.

Il s’agit d’ensembles urbains formés pour la plupart par des logements sociaux construits par plusieurs organismes publics (Œuvre Syndicale du Foyer, Patronat Municipal du Logement), associations privées sans but lucratif (patronats religieux) ou par quelques entreprises pour héberger leurs travailleurs (Tranvías de Zaragoza, Renfe, etc.).

Le type d’action unitaire, la rationalité typologique des solutions adoptées, l’existence dans la plupart de ces ensembles de vastes espaces non construits entre les blocs et l’emploi majoritaire de matériaux de façade traditionnels ont justifié leur déclaration comme Ensembles Urbains d’Intérêt par le Plan Général d’Aménagement Urbain de Saragosse (PGOUZ).

La situation actuelle des ensembles se caractérise par les aspects suivants, communs à la plupart d’entre eux :

- Un inquiétant **manque d’entretien** tant des parties communes des bâtiments ou des espaces libres que de l’intérieur des logements.
- Les **carences constructives d’origine et les installations obsolètes** rendent impossible la mise sur le marché actuel d’un nombre important de logements (8.000 environ).
- Ceci entraîne des **problèmes sociaux et urbanistiques** qui touchent directement les habitants (20.000 personnes environ) et leurs quartiers.

Le diagnostic classe les ensembles dans les catégories indiquées sur le plan:



Estado de la cubierta de la vivienda dentro de un Conjunto urbano. Zaragoza  
État de la toiture d’un logement dans un Ensemble urbain. Saragosse



Estado de la fachada de vivienda dentro de un Conjunto urbano. Zaragoza  
État de la façade d’un logement dans un Ensemble urbain. Saragosse



Falta de mantenimiento de espacios comunes. Conjunto urbano, Zaragoza  
Entretien insuffisant des espaces communs. Ensemble urbain, Saragosse



Espacio común aprovechado como aparcamiento. Conjunto urbano, Zaragoza  
Espace commun utilisé comme parking. Ensemble urbain, Saragosse



Estado de fachada de vivienda en Conjunto Urbano  
État de la façade d'un logement dans un Ensemble urbain.



Bajante Conjunto Urbano Zaragoza  
Canalisation de descente de l'Ensemble urbain de Saragosse

**ticos** que afectan directamente a sus ocupantes (20.000 personas se calculan) y a los barrios en los que se sitúan.

El diagnóstico clasifica los edificios de los conjuntos urbanos en las categorías edificatorias que se señalan en el plano.

### Propuestas

El conjunto de la información que aportan los estudios se ha analizado desde la óptica prioritaria de las posibles opciones de gestión privada, pública o mixta para la rehabilitación integral de esos edificios. Ello permitirá, a propietarios y administraciones implicadas, la toma de decisiones y la planificación y ejecución de las diferentes acciones en un horizonte temporal, mediante fases y presupuestos económicos suficientemente aproximados.

La tipificación y codificación de las viviendas

### Propositions

L'ensemble des informations a été analysé en visant la possibilité de choisir entre une gestion privée, publique ou mixte de la réhabilitation intégrale de ces bâtiments. Ceci permettra aux propriétaires et aux administrations impliquées de prendre des décisions, de planifier et d'exécuter les différentes actions à long terme, avec un calendrier et des budgets suffisamment ajustés.

Le classement et la codification des logements par catégories est nécessaire pour le traitement systématisé des problèmes et des solutions envisageables.

Dans ce sens, des nombreuses propositions spécifiques ont été exposées pour chaque typologie. On peut mentionner :

Propositions d'action basées **sur la construc-**

tion, les espaces libres et l'intervention sociale:

### En cuanto a la edificación:

- Propuestas de actuación en zonas comunes: creación de rampas de acceso (exteriores e interiores), renovación de acabados.
- Propuestas de instalación de ascensores (ofreciendo diferentes soluciones en cada caso).
- Actuación sobre las instalaciones: fontanería, instalación eléctrica, contra incendios, preinstalación telecomunicaciones, instalación captación energía solar térmica y solar fotovoltaica.

### En ce qui concerne la construction :

#### En ce qui concerne la construction :

- Propositions d'action dans les parties communes: création de rampes d'accès (extérieures et intérieures), rénovation de finitions.
- Propositions d'installation d'ascenseurs (solutions différentes selon chaque situation).
- Action sur les installations : plomberie, installation électrique, équipements contre les incendies, pré-installation de télécommunications, installation de capteurs solaires et photovoltaïques.

### En ce qui concerne les espaces libres :

- Urbanisation des espaces libres : définition de titularisation, ré-urbanisation complète, constitution des organismes de conservation.

### En cuanto a los espacios libres:

- Urbanización de espacios libres: definición de titularidad, reurbanización completa, constitución de entidades de conservación.
- Equipamientos y dotaciones: mejorar la dotación de plazas de aparcamiento, ejecución de un nuevo equipamiento asistencial.

### En cuanto a intervención social:

- Impulso desde ZV para la creación de **Oficinas de Rehabilitación** por áreas para apoyar la gestión social vinculada a la revitalización urbana de los barrios: unificación de trámites administrativos, adelanto de ayudas de otras administraciones, etc.
- Elaboración por ZV de un **Programa de Difusión e Información Pública**, con las conclusiones y propuestas de los estudios acompañados del desarrollo de algunas ex-

- Équipements et dotations : améliorer la dotation de places de parking, exécution d'un nouvel équipement d'assistance.

### En ce qui concerne l'intervention sociale :

- Impulsion depuis ZV de la création de **Bureaux de Réhabilitation** par zones pour soutenir la gestion sociale liée à la réhabilitation urbaine des quartiers: unification des démarches administratives, avance d'aides d'autres administrations, etc.
- Elaboration par ZV d'un **Programme d'Information Publique et de Diffusion** des conclusions et des propositions des études réalisées, accompagné du développement de quelques expériences pilotes dans les Ensembles d'Intérêt où l'intervention publique est la plus nécessaire.
- Stimulation et impulsion de **Structures So-**

perencias piloto en los Conjuntos en los que sea más necesario el impulso público de la gestión.

- Fomentar e impulsar **Estructuras Organizativas Sociales** por medio del:
  - Fomento a la creación de estructuras organizativas: Comunidades de Propietarios, Asociaciones o Entidades para la Rehabilitación, Coordinadora de Conjuntos (a más largo plazo).
  - Establecimiento de Estructuras de Gestión: Entidades Gestoras formadas por Asociaciones y Administraciones.
- **Promoción de los residentes parados** en colaboración con los centros socio-laborales y empresas de inserción, mediante convenios o cláusulas de contratación con las empresas que participen en los trabajos de rehabilitación.

• **Coordinación con otras actuaciones municipales** ya realizadas o por realizar en el territorio.

- Elaboración de **Programas específicos de trabajo social** en coordinación con los Servicios Sociales de las áreas, para los grupos sociales más vulnerables de estos conjuntos.
- Establecimiento de **Mecanismos de Reversión** de las ayudas si se produce la venta de las viviendas antes de un periodo determinado (10,15 años).
- **Diseño de indicadores** para la evaluación del proyecto.

La situación social y física de los Conjuntos estudiados es muy diversa y no todos los grupos necesitan en el mismo grado o intensidad de



Proyectos piloto de Rehabilitación viviendas en los Conjuntos Urbanos de Zaragoza (antes y después)  
Projets pilotes de réhabilitation de logements dans les Ensembles urbains de Saragosse (avant et après)

**ciales d'Organisation** par le moyen de:  
Stimulation de la création de structures d'organisation: communautés de propriétaires, associations ou organismes pour la réhabilitation, coordination d'ensembles (à plus long terme).  
Établissement de structures de gestion: sociétés gérantes constituées par des associations et les administrations.

- **Réinsertion des résidents au chômage** en collaboration avec les centres publiques de formation par le travail (centros sociolaborales) et les entreprises d'insertion, à travers des accords ou des clauses de recrutement avec les entreprises qui participent aux travaux de réhabilitation.
- **Coordination avec d'autres actions municipales** déjà réalisées ou à réaliser sur le même territoire.

• Élaboration de **programmes spécifiques de travail social** en coordination avec les Services Sociaux des zones pour les groupes sociaux les plus vulnérables de ces ensembles.

- Adoption de **procédures de reversion** des aides si le logement est vendu avant la fin d'une période préétablie (10, 15 ans).
- Conception d'indicateurs pour l'évaluation du projet.

La situation sociale et physique des Ensembles d'Intérêt étudiés est très diversifiée, ainsi que la nécessité de soutien économique de la part des administrations, c'est pourquoi les efforts de gestion doivent se concentrer sur les ensembles appelés de «Gestion Publique Subventionnée», qui représentent 35% du total analysé.

impulso y apoyo económico de las Administraciones, debiéndose concentrar los esfuerzos de gestión en aquellos que hemos denominado de "Gestión Pública Subvencionada" que suponen un 35 % del total analizado.

**Se puede afirmar que la mayor dificultad se va a encontrar en la gestión social y económica de la rehabilitación ya que los aspectos técnicos y constructivos son relativamente conocidos y ya han sido utilizados en alguna ocasión en otras ciudades.**

Por ello se estima que la acción municipal debe concentrar sus esfuerzos en apoyar las fases iniciales del proceso (impulso a la creación de estructuras organizativas, oficinas de apoyo a la rehabilitación, gestión de proyectos piloto, declaración de ARIS, etc.).

### Proyectos piloto

Por ello, y como consecuencia del resultado de estos estudios se van a poner en marcha dos tipos de acciones fundamentales:

- **La realización de un proyecto piloto en un bloque de cada uno de los ámbitos,** para lo que se destinará una partida de 300.000 euros en el presente año.
- **La creación, desde ZV, de oficinas de rehabilitación específicas en cada una de las áreas,** para apoyar la gestión social vinculada a la regeneración urbana de los barrios en que se ubican, facilitar los trámites administrativos, gestión de ayudas de otras administraciones, etc.

On peut avancer que la gestion sociale et économique de la réhabilitation sera la partie la plus difficile puisque les aspects techniques et de construction sont relativement connus et ils ont déjà été abordés dans d'autres villes. C'est pourquoi l'action municipale doit concentrer ses efforts sur les phases initiales du processus (soutien à la création de structures d'organisation, bureaux d'appui à la réhabilitation, gestion de projets pilotes, déclaration d'ARIS, etc.).

### Projets pilotes

Comme conséquence de ces études des actions fondamentales seront mises en place:

- La réalisation d'un projet pilote dans un bloc de chaque zone, avec un budget de 300.000 euros cette année.
- La création par ZV de bureaux de réhabilitation spécifique dans chacune des zones, pour soutenir la gestion sociale liée à la régénération urbaine des quartiers où les ensembles sont situés, pour faciliter les démarches administratives, la gestion des aides d'autres administrations, etc.

## ESTUDIOS DEL AYUNTAMIENTO DE TOULOUSE

### 1. INTRODUCCIÓN: EL GRAN PROYECTO DE LA CIUDAD (GPV)

#### Situación de partida del GPV

El territorio de Grand Projet de Ville de Toulouse está formado por dos entidades situadas en al suroeste de la ciudad: Mirail y Empalot. Éstas representan una superficie total de 580 Ha (el 4,9% de la superficie de la ciudad).

Estos territorios están formados por un conjunto de **distritos construidos en los años 50-60** y compuestos en su mayoría por vivienda social, éstos son: Bagattelle, Faourette, Papus, Tabar, Bordelongue, Mirail-Université, Reynerie, Bellefontaine, Empalot.

## ÉTUDES RÉALISÉES PAR LA MAIRIE DE TOULOUSE

### 1. INTRODUCTION : LE GRAND PROJET DE VILLE (GPV)

#### Situation de départ du GPV

Le territoire du Grand Projet de Ville toulousain est composé de deux entités situées au sud/sud-ouest de la ville: le Grand Mirail et Empalot. Elles représentent une superficie totale de 580 ha (4,9% de la superficie de la ville).

Ces territoires regroupent un ensemble de **quartiers construits dans les années 50-60** et formés en majorité de grands ensembles de logements sociaux: Bagattelle, La Faourette, Papus, Tabar, Bordelongue, Mirail-Université, Reynerie, Bellefontaine, Empalot.

#### Démographie

Los distritos del GPV contaban en 1999 con 49.400 habitantes, es decir el 12,7% de la población de la ciudad. Esta zona está en sensible descenso de población en comparación con el censo de 1990, perdiendo desde entonces un 10%, mientras que la ciudad ha contado con un crecimiento demográfico fuerte en estos años.

La composición demográfica de los distritos del GPV se caracteriza por:

- Una **población joven**: el 30% de la población tiene menos de 20 años (para la ciudad es de un 19%).
- Una **situación precaria importante**: el 35% de los habitantes están desempleados (siendo la media de la ciudad de un 18%), siendo un dato creciente en comparación con la situación en 1990.

#### Démographie

Les quartiers du GPV comptaient en 1999 (RGP) 49.400 habitants, soit 12,7% de la population de la ville. Ce chiffre est en baisse sensible par rapport au recensement de 1990 (-10%) alors que la ville connaît une forte croissance démographique.

La composition démographique des quartiers GPV se caractérise par:

- Une **population jeune**: 30% de la population a moins de 20 ans (19% pour la ville)
- Une **importante précarité**: 35% des actifs sont au chômage (18% pour la ville), chiffre qui est en forte hausse par rapport à 1990.
- Une **population étrangère** qui est trois fois plus importante que dans le reste de la ville
- Une forte concentration de **familles monoparentales**.

- Una **población extranjera** que es tres veces más importante que en el resto de la ciudad.
- Una elevada concentración de **familias monoparentales**.

#### Diagnóstico urbano

Los distritos de Grand Mirail, sin embargo cuentan con algunos puntos fuertes:

- Una **situación privilegiada** debido a la buena accesibilidad (tanto subterránea como



#### Diagnostic urbain

Les quartiers du Grand Mirail connaissent néanmoins un certain nombre d'atouts:

- Une **situation privilégiée** en raison de la bonne accessibilité (métro et voie périphérique) et de la proximité des zones d'activités, de recherche et d'enseignement.

- Une **bonne qualité environnementale** avec de nombreux espaces verts.
- Une **maîtrise foncière** (la ville est propriétaire de 80% du foncier).

Mais les **dysfonctionnements** liés à l'organisa-





periférica) y proximidad de las zonas de actividades, de investigación y de enseñanza.

- Una buena **calidad ambiental**: ya que cuenta con un gran volumen de zonas verdes.

Pero las **disfunciones** relacionadas con la organización urbana hacen que estos barrios se encuentren enclavados y sean poco atractivos, debido a:

- Un tramo urbano con formas urbanas contrastadas y una red vial discontinua y relativamente dificultosa.
- Las **delimitaciones entre el espacio público y el espacio privado** son poco visibles.
- Los **espacios públicos** están insuficientemente valorados.
- Además, **la situación del hábitat está em-**



tion urbaine font de ces quartiers des espaces enclavés et peu attractifs:

- La **trame urbaine** avec ses formes urbaines contrastées et un réseau de voies discontinu est relativement contraignant.
- Les **délimitations entre espaces publics et privé** sont peu lisibles.
- Les **espaces publics** sont insuffisamment mis en valeur.

Par ailleurs, la situation de l'habitat est en déclin, la fragilisation économique des locataires et l'augmentation de la vacance, rendant la gestion des parcs de logements sociaux difficile.

#### Projets en cours

Pour remédier à ces dysfonctionnements urbains, le GPV propose une intervention urbai-

**peorando**, la fragilidad económica de los arrendatarios y el aumento de viviendas vacías, hace que la gerencia de los parques de viviendas sociales sea cada vez más difícil.

#### Proyectos en curso

Para solucionar estas disfunciones, el GPV propone una intervención urbana de gran envergadura basada en una profunda **renovación urbana**.

En este sentido, son dos los proyectos que están actualmente en marcha, y su localización es:

- En el barrio de Bagatelle.
- En los barrios de Bellefontaine y de Reynerie.

Sus objetivos son los siguientes:

- la **redefinición del viario**,
- la **mejora de los espacios públicos** gracias a una mejor visibilidad de su titularidad y a

ne de grande ampleur basée sur la **renovation urbaine**.

Deux projets sont actuellement en cours:

- Dans le quartier de Bagatelle (projet présenté par la suite).
- Dans les quartiers de Bellefontaine et Reynerie.

Ces projets visent la redéfinition de la trame des voies, la requalification des espaces publics à partir d'une meilleure lisibilité de leur statut et d'un traitement architectural et paysager de qualité et le développement de la mixité en termes d'habitat et d'activités.

La mise en place de la **Gestion Urbaine de Proximité** sur l'ensemble des territoires du GPV a pour vocation d'accompagner ces transformations urbaines en améliorant les conditions de gestion. La prise en compte des usages et de la gestion dans la mise en œuvre

un traitement architectónico y paisajístico en términos de habitat y de actividades.

De este modo, se puso en marcha el proyecto de la **Gestión Urbana de Proximidad** en el conjunto de los territorios del GPV, que tiene como objetivo el de **acompañar estas transformaciones urbanas mejorando las condiciones de la gestión**. En este sentido, la consideración de los usos y de la gestión en la realización de los proyectos urbanos es necesaria para obtener inversiones sostenibles.



des projets urbains est une nécessité pour la pérennisation des investissements.

Le quartier de Bagatelle, construit dans les années 60, subit déjà dans les années 70 une dégradation autant dans les bâtiments que d'un point de vue social.

Malgré les interventions publiques vers la fin des années 70, la réalisation d'un projet de grande envergure s'est avérée plus tard nécessaire pour transformer l'image du quartier et améliorer la vie de ses habitants à partir du milieu des années 90.

### Introducción al Barrio de Bagatelle

El barrio de Bagatelle, construido en los años sesenta, sufre ya en los años setenta una degradación tanto en las construcciones como en el aspecto social.

Aunque a finales de los setenta hubo intentos de pequeñas intervenciones públicas, posteriormente se hizo necesario realizar un pro-

yecto de gran envergadura para transformar la imagen del barrio y mejorar la vida de sus habitantes, desde mediados de los noventa.

#### Diagnóstico urbano de Bagatelle

##### Posición favorable pero gran aislamiento social y urbano:

- Proximidad del metro y remodelaciones en una de las principales avenidas del barrio.



La inauguración del fresco rue du Cher  
L'inauguration de la fresque rue du Cher

### Introduction du quartier de Bagatelle

Le quartier de Bagatelle, construit à la fin des années 70, est déjà victime d'une dégradation dans les constructions et dans l'aspect social.

Bien qu'à la fin des années 70 il y a eu de petites tentatives d'interventions publiques, il a été nécessaire de réaliser un projet de grande envergure pour transformer l'image du quar-

tier et améliorer la vie de ses habitants, depuis le milieu des années 90.

#### Diagnostic urbain de Bagatelle

##### Position favorable mais grand isolement social et urbain

- Proximité du metro et remodelage de l'une des plus grandes avenues du quartier.
- De plus, le centre du quartier avec n'est pas

- Además, el centro del barrio está escasamente comunicado con el resto de la ciudad, en gran medida debido a que muchas de las vías internas de este barrio, no están jerarquizadas y algunas de ellas acaban en callejones sin salida, lo que dificulta la circulación.
- También se acentúa la fuerte división de espacios debido a la tipología de la edificación, con formas muy macizas que evitan la conexión.
- La mayoría de las viviendas son de tipo social (aproximadamente las dos terceras partes), presentando éstas además un único tipo de construcción que mantiene un aspecto degradado.
- Sin embargo, entre estas viviendas sociales, el 20% cuentan con 5 o más habitaciones,

lo que da cuenta del tamaño de muchas de las familias que viven allí.

- La población del barrio está compuesta por un 25,5% de personas de nacionalidad extranjera y el número de beneficiarios de subsidios sociales mínimos es de 36,7% del total de la población del barrio.
- En general, se ha producido una infravaloración del barrio, ya que ha aumentado durante los años noventa el número de viviendas vacías entre un 13 y un 17% del total de viviendas.

#### Escasa diversidad funcional:

- Las actividades económicas son escasas dentro del barrio,
- Sin embargo, existe un gran número de equipamientos públicos ubicados dentro del barrio, que no han conseguido estructurarlo.

en lien les autres parties de la ville est insuffisante, en grande partie à cause de voies internes du quartier qui ne sont pas hiérarchisées et certaines finissent en impasses ce qui rend difficile la circulation.

- Il y a aussi une forte accentuation de la division des espaces dus à la typologie des constructions, avec des formes très massives qui évitent la circulation.
  - La plus part des logements sont de type social (environ les deux tiers), en plus, présentant en plus de cela un unique type de construction à aspect dégradé.
  - Néanmoins, 20% des ces logements sociaux comptent cinq chambres ou plus, ce qui rend compte de la taille de beaucoup de familles qui vivent ici.
- La population du quartier est composée pour 25.5% de personnes de nationalité

étrangère et le nombre de bénéficiaires du RMI est de 36.7% de la population totale du quartier.

- En général il y a une sous estimation du quartier car le nombre de logements dans les années 90 a augmenté entre 13 et 17% du total de logements.

#### Rare diversité fonctionnelle

- Il manque des activités économiques à l'intérieur du quartier.
- Néanmoins il y a plein d'équipements publics dans le quartier qui n'ont pas réuni à la structure.
- Peu de qualité technique et paysagère dans la zone urbaine
- Haut potentiel des espaces publics et des zones vertes.

### Espacios exteriores: escasa valorización y problemas en su definición

- Escasa calidad técnica y paisajística del entramado urbano.
- Alto potencial de espacios públicos y zonas verdes.
- La falta de estructura de los espacios exteriores determina los conflictos de uso.

- Ya en los años 90 hubo experiencias exitosas de nuevas ordenaciones de los espacios exteriores (nueva organización de circulaciones y de estacionamiento).

### Objetivos del Proyecto Urbano de Bagatelle

El proyecto Urbano, se ha definido en función de los siguientes objetivos:



El área de juegos rue du Cher  
L'aire de jeux rue du Cher

- Absence de structure des espaces extérieurs qui détermine les problèmes d'usage.
- Dans les années 90 déjà, il y a eu des expériences avec succès de nouvelles dispositions des espaces extérieurs (nouvelle organisation de circulation et de stationnement).

### Objetifs du Projet Urbain de Bagatelle

Le projet urbain a été défini en fonction des objectifs suivants :

#### 1. Redéfinition des sections de routes : considérer la rue comme un élément structurant de l'espace urbain.

Vers :

##### **Mettre en relation le quartier avec la ville**

- Ouverture du quartier : Réhabilitation de la

#### 1. Redéfinition de los tramos viales: considerar la calle como elemento estructurante del espacio urbano

A través de:

##### **Relacionar el barrio con la ciudad**

- Apertura del barrio: rehabilitación de la Calle Lot y su prolongación hasta la entrada de Saint Simon.

- Facilitar la circulación dentro del barrio: procediendo a una jerarquización de viales que garanticen un correcto reparto modal. Las circulaciones suaves se realizan a través de una trama verde que une el barrio con el resto de la ciudad.

- Incidir en la delimitación entre el espacio privado y el público

#### 2. Promover la diversidad, tanto funcional, como social

Rue Lot et son prolongement jusqu'à l'entrée de la route Saint Simon.

- Facilitar la circulación à l'intérieur du quartier : Faire une hiérarchisation des voies pour garantir une correcte répartition modal. Les circulations douces se réalisent à travers une trame verte qui joint le quartier aux autres parties de la ville.

- Insister dans la délimitation entre l'espace publique et privé

#### 2. Promouvoir la diversité fonctionnelle et sociale

**Diversification fonctionnelle :** Choisir un quartier avec des fonctionnalités majeures, et on a prévu l'installation des nouvelles activités au rez de chaussée des nouveaux bâtiments.

On prétend que la voie rapide ait une bonne qualité urbaine, pour offrir une bonne image

**Diversification fonctionnelle:** Conseguir un barrio con mayores funcionalidades, y se prevé la instalación de nuevas actividades en las plantas bajas de los nuevos edificios.

- Se pretende que la vía rápida tenga una buena calidad urbanística, para ofrecer una buena imagen desde la periferia, además de asegurar una función de muro antirruído.

#### **Diversification del hábitat transformando la imagen del barrio, dando un nuevo atractivo residencial y favoreciendo una cierta diversidad social**

Algunas de las acciones que se han ido desarrollando, tienen que ver con:

- *Operaciones de demolición y reconstrucción:* realizándose exclusivamente en las viviendas sociales y concentradas a lo largo de la calle del Lot. Las demoliciones afectan a 668 viviendas en Bagatelle. Los organismos ges-

de la périphérie, en plus d'assurer une fonction de mur anti bruit.

#### **Diversification de l'habitat transformant l'image du quartier, donnant un nouveau attractif résidentiel et favorisant une certaine diversité sociale.**

Quelques actions développées sont en relation avec :

- *Opérations de démolition et de reconstruction :* Ces opérations ont été uniquement réalisées dans les logements sociaux concentrés au long de la rue du Lot. Les démolitions affectent 668 logements à Bagatelle. Les organismes gérants (OPAC y S.A. Patrimoine) peuvent remplacer des logements par d'autres qui s'adaptent mieux aux habitants en remplissant en plus les exigences en matière d'environnement.

En plus de cela, certains de ces logements (environ 60%) sont réservés à être en acce-

tores (OPAC y S.A. Patrimoine) pueden reemplazar viviendas por otras que se adaptan más a los habitantes cumpliendo además con las exigencias en materia de medioambiente. Además algunas de estas viviendas (un 60%) se reservan para ser ofrecidas a otros inquilinos de tal manera que se consigue diversificar la oferta. El resto de viviendas sociales demolidas no reconstruidas en el barrio, se construirán en el resto de la ciudad.

- Operaciones de rehabilitación-residencialización; revalorizando así el parque de viviendas.

### 3. Rehabilitar los espacios exteriores: recondicionamiento de los espacios públicos

La mejora de estos espacios, se basa en dos procesos:

- La Carta Arquitectural Urbana y Paisajística: el estudio urbano y paisajístico de Bagatelle.
- La Gestión Urbana de Proximidad.

sión á la propriété de manière à pouvoir diversifier l'offre. Les autres logements sociaux démolis non reconstruits dans le quartier, seront reconstruits dans le reste de la ville.

- Opérations résidentielles et réhabilitation, pour revaloriser le parc des logements

### 3. Réhabiliter les espaces extérieurs : réaménagement des espaces publics.

L'amélioration de ces espaces est basée en deux processus :

- La charte Architecturale Urbaine et Paysagère : L'étude urbaine et paysagère de Bagatelle.
- La Gestion Urbaine de Proximité

Ces deux études sont décrites ensuite, pour être celles qui ont été financé es directement avec des fonds de REVITASUD.

Estos dos estudios se describen a continuación, por ser los que han sido financiados directamente con fondos del REVITASUD.

## 2. EL ESTUDIO URBANO Y PAISAJÍSTICO DE BAGATELLE

*Autores: El Ayuntamiento de Toulouse en coordinación con el equipo multidisciplinar (G.CAU/architecte, Urbanisme et Acoustique/FCCH).*

Objetivos del estudio:

- **Proponer una recomposición de los espacios públicos/privados**, a través de la elaboración de un "Plan de principios", con el fin de recrear manzanas y espacios susceptibles de acoger proyectos de "Residencialización" (de carácter residencial), de reconstrucción y/o de actividades económicas.

## 2. L'ÉTUDE URBAINE ET PAYSAGÈRE DE BAGATELLE

*Auteurs: Mairie de Toulouse en coordination avec l'équipe multidisciplinaire (G.CAU/ architecte, Urbanisme et Acoustique/ SCCH).*

Objectifs de l'étude:

La Ville de Toulouse a mandaté une équipe pluridisciplinaire (G.CAU/ architecte, Urbanisme et Acoustique/ SCCH) pour la réalisation d'une étude urbaine et paysagère sur le quartier de Bagatelle afin de :

- **Proposer une recomposition des espaces publics/privés**, au travers d'un «Plan de principes», afin de recréer des îlots susceptibles d'accueillir les projets de résidentialisation, de reconstruction et/ou d'activités économiques.
- **Définir une charte urbaine, paysagère et de requalification de terrains en valorisant le patrimoine vert existant.**

- **Definir un mapa urbano, paisajístico y de recalificación del terreno que valore el patrimonio verde existente.**

- **Asistir al jefe de obra en las acciones de información y de comunicación** ligadas a las diferentes fases de concertación y de encuestas públicas.

## Diagnóstico

El barrio de Bagatelle se construyó en los años 60 sobre una superficie de 61,4 Ha. Se encuentra en el suroeste de la ciudad, y a parte de la salida hacia la calle Henri Desbals, no dispone de ningún enlace hacia otros ejes mas importantes de la ciudad.



- **D'assister le maître d'ouvrage pour les actions d'information et de communication** liées aux différentes phases de concertation et d'enquêtes publiques.

## Diagnostic

Le quartier de Bagatelle a été construit dans les années 60 sur une superficie de **61,4 hectares**. Il se trouve au sud-ouest de la ville près du boulevard périphérique. **C'est un quartier enclavé**. Hormis le débouché sur la rue Henri

El barrio tiene **7.840 habitantes**. El **46% de la población activa está en el paro** (lo que supone 1.194 personas). Los **jóvenes** de menos de 20 años **representan el 30% de la población** total. De **3.527 viviendas**, 2.225 son viviendas sociales (el 63%) y 1.302 son viviendas privadas (aproximadamente un 37%). Las viviendas sociales presentan un estado bastante degradado a pesar de haber sido rehabilitadas.

### Propuestas: La Carta de Principios. El Mapa Arquitectónico, urbano y paisajístico del barrio de Bagatelle

Las propuestas llevadas a cabo en el Barrio de Bagatelle pasan por la realización de una Carta de Principios y la elaboración de un Mapa Urbano y Paisajístico.

Así esta Carta de Principios, contiene un **conjunto de reglas de gestión y organización destinadas a los diferentes constructores**

Desbals, il ne dispose d'aucune liaison sur des axes majeurs de la ville.

Le quartier compte **7.840 habitants**. **46% de la population active est au chômage (1 194 personnes)**. **Les jeunes de moins de 20 ans représentent 30% de la population totale**.

Sur les **3.527 logements**, 2 225 sont des logements sociaux (63%) et 1 302 sont des logements privés (37%). Les logements sociaux, malgré leur réhabilitation, sont assez dégradés.

Les activités économiques sont peu importantes à l'intérieur du quartier et en relative difficulté, en raison notamment de l'enclavement. Le quartier possède de nombreux équipements publics, mais ces derniers ne forment pas un cœur de quartier structurant.

**y planeadores** que intervendrán en el barrio con el fin de alcanzar los objetivos. Estos principios constituyen un documento contractual anexo al pliego de condiciones que acompañará el contrato de cesión de la propiedad del terreno y una guía de referencia para la concepción de las obras de acondicionamiento y la entrega de autorizaciones.

Este documento o Plan de principios, que está siendo objeto de elaboración actualmente, estará compuesto por dos partes: una **relativa a las construcciones** y otra a los **espacios públicos**.

Estas se subdividen de la siguiente manera, disponiendo de la ordenación, con las siguientes indicaciones:

### Con respecto a las zonas de viviendas nuevas

La Carta de Principios comenta que los edificios

Les espaces extérieurs sont relativement peu mis en valeur, bien que le quartier possède un réel potentiel vert.

### Propositions: la charte architecturale, urbaine et paysagère du quartier de Bagatelle

La charte urbaine et paysagère vise à donner aux constructeurs et aménageurs qui interviendront dans le quartier, **un ensemble de règles de cadrage définies pour chaque type de construction ou d'aménagement**, afin de mettre en oeuvre les objectifs ci-dessus. Elle constitue une pièce contractuelle annexée aux cahiers des charges de cession foncière et un guide de référence pour la conception des aménagements et la délivrance des autorisations.

Ce document est en cours d'élaboration. Il devrait comprendre deux parties, l'une re-

nuevos estarán dispuestos en **zonas abiertas**, de la siguiente manera:

- Las construcciones se llevarán a cabo en los límites de las zonas, en contacto directo con el espacio público.
- Los edificios no estarán dispuestos de forma continuada, sino dejando transparencias visuales importantes hacia las zonas verdes.



1. Barrio de Bagatelle antes de las demoliciones. 2. Obra de demolición. 3-4. La gestión urbana de proximidad  
1. Quartier de Bagatelle avant les démolitions. 2. Chantier de démolition. 3-4. La gestion urbaine de proximité

lative aux constructions, l'autre aux espaces publics. Seule la première est à ce jour finalisée, la seconde ne faisant encore que l'objet d'orientations générales.

### Pour les îlots d'habitations neufs

Les bâtiments neufs seront disposés en îlots ouverts :

- Les implantations seront effectuées sur les limites des îlots, y compris sur la rue, en contact direct avec le domaine public.

- Las plantas bajas de los edificios situados al borde de las calles principales recibirán preferentemente actividades comerciales o de servicios.
- La altura de las construcciones no será uniforme. Las construcciones tendrán una altura de 4 y 3 pisos mayoritariamente (y excepcionalmente de 5 y 6 pisos).

- Elles seront non continues, laissant des transparences visuelles importantes vers les cœurs d'îlot abondamment plantés.

- Les rez-de-chaussée des immeubles implantés en bord des rues principales recevront préférentiellement des activités commerciales ou des services.

- Les hauteurs du bâti ne seront pas uniformes. Les îlots comprendront une alternance

### Con respecto a las rehabilitaciones

Éstas serán ambiciosas e innovadoras, tanto a nivel de la arquitectura exterior como de la calidad de las residencias, con el fin de contribuir, al igual que las viviendas nuevas, a la mejora de la calidad urbana y social del barrio:

- El aislamiento exterior deberá hacerse con materiales resistentes, excepto las capas finas y elevaciones onduladas.
- El aislamiento podrá conducir a la realización de galerías y de terrazas para ofrecer una mejor habitabilidad de las viviendas y participar a la elaboración de la nueva imagen del barrio.
- El aislamiento garantiza una modernización de las normas actuales de confort con respecto a los sanitarios y al equipamiento eléctrico, telemático, televisión, así como las

puertas del descansillo y las partes comunitarias. Deberá resolver principalmente el problema de los tendederos de ropa fuera de las partes visibles de las fachadas y el de la recepción de TV por satélite.

### Con respecto al carácter residencial de las zonas ("La Residencialización")

Lograr un aspecto residencial consiste en definir y hacer visibles los límites entre los espacios exteriores públicos y privados, facilitar la apropiación de las partes privadas por los habitantes y determinar las relaciones entre los espacios públicos y los espacios de uso privado.

#### • Tratamiento del límite

El límite se realizará alternando las construcciones (los edificios con sus puertas y ventanas), con las separaciones vegetales, los desniveles y las diferentes formas posibles de cierres en madera, metal, etc... El uso de

rejillas y mallas rígidas está prohibido, principalmente en la calle).

#### • Acondicionamiento de los espacios exteriores de carácter privado

El carácter residencial propone una reorganización de los espacios exteriores de carácter privado y su acceso. Determina sus usos con el fin de favorecer su apropiación por los residentes. Además, permitirá jerarquizar los espacios definiendo los espacios de transición públicos/ privados, individuales/ colectivos, construidos/no construidos.



Obras en el barrio de Le Mirail  
Travaux dans le quartier du Mirail

### Con respecto a los edificios de actividades comerciales

Éstos estarán situados en lugares estratégicos; de tal manera que las actividades terciarias formarán el escaparate del barrio así como los comercios y servicios de proximidad que se situarán en el corazón del barrio.

- Su situación será al pie del edificio en el centro del barrio, alrededor de las plazas y a lo largo de la calle Lot.
- Los edificios situados en el límite de los te-



Obras en el barrio de Le Mirail  
Travaux dans le quartier du Mirail

de RDC+4 et de RDC+3 majoritairement (exceptionnellement RDC+5 et RDC+6).

### Pour les réhabilitations

Elles devront être ambitieuses et innovantes tant au niveau de l'architecture extérieure que des qualités résidentielles afin de contribuir, como los logements neufs, à la requalification du quartier :

- Les isolations par l'extérieur devront être en matériaux résistants et qualifiants, à l'exclusion des enduits minces et des bardages ondulés.
- Elles peuvent comporter la création de loggias et de terrasses pour offrir une meilleure habitabilité aux logements et participer à l'élaboration de la nouvelle image du quartier.
- Elles assurent une mise à niveau aux normes actuelles de confort pour les sanitaires et l'équipement électrique, télématique, té-

lévisuel ainsi que pour les portes palières et les parties communes. Elles devront notamment traiter la question du séchage de linge en dehors des parties visibles des façades, et celle de la réception TV multi-satellites par des équipements collectifs.

### Pour les résidentialisations

Les résidentialisations consistent à définir et rendre lisibles les limites entre espaces extérieurs publics et privés, à faciliter l'appropriation des parties privées par leurs habitants et à qualifier les interfaces entre les espaces publics et les espaces d'usages privés.

#### • Traitement de la limite:

Elle sera constituée alternativement de bâti (les immeubles eux-mêmes avec leurs portes et leur fenêtres), de séparations végétales, de dénivelés et de différentes formes possibles de clôtures, en bois, métal, maçonnerie,

etc. (l'emploi de grillage ou de maille rigide est à éviter, notamment sur rue).

#### • Aménagement des espaces extérieurs privatifs :

Les résidentialisations proposent une réorganisation des espaces extérieurs privatifs et de leurs accès. Elles affirment également leurs usages pour favoriser leur appropriation par les résidents. Elles doivent permettre de hiérarchiser les espaces d'approche des entrées en définissant les espaces de transition public / privé, individuel / collectif, bâti / non-bâti.

### Pour les bâtiments d'activité

Ils seront implantés dans les lieux stratégiques, en vitrine du quartier pour les activités tertiaires ou au cœur du quartier pour les commerces et services de proximité :

- Implantation en pieds d'immeuble au cœur du quartier, autour des places et le long de la rue du Lot.
- Les bâtiments implantés sur la limite des terrains en bord de rocade devront avoir une hauteur de 17 mètres (+ ou - 1 mètre). Ils contribueront à la protection acoustique du

renos, al borde de la circunvalación, deberán tener una altura de 17 metros aproximadamente y contribuirán a conseguir una protección acústica del barrio ya que serán construidos en continuidad con el muro antirruído.

#### Con respecto a los equipamientos públicos

Estarán situados en las plazas principales (plaza de Desbals, plaza Ronsard, la calle de Lot) o en los espacios verdes (jardines y parques).

La entrada principal del equipamiento se situará mirando hacia el espacio público mayor y se adaptará el acondicionamiento de los accesos.

#### Con respecto a las demoliciones

- **Antes: edificios vacantes y emparedados**  
Paralelamente al trabajo de acompañamiento social ligado al realojo, un trabajo plástico podrá ser eventualmente realizado por artistas y

quartier, et seront construits en continuité avec le mur antibruit d'ensemble.

#### Pour les équipements publics

Ils seront disposés sur les places principales: place Desbals, place Ronsard en particulier, sur les voies majeures (la rue du Lot principalement) ou sur les principaux espaces verts.

L'entrée principale de l'équipement sera disposée vers l'espace public majeur et coordonnée avec l'aménagement des abords.

#### Pour les démolitions

- **Avant : vacance et bâtiment murés**  
Parallèlement au travail d'accompagnement social lié au relogement, un travail plastique pourra éventuellement être mis en œuvre : des artistes, des enfants encadrés, pourraient réaliser des œuvres d'art éphémères sous forme de panneaux rapportés devant les ouver-

niños a través de la realización de obras de arte efímeras en forma de carteles expuestos en las aperturas emparedadas o en los balcones de los edificios que serán objeto de demolición.

- **Durante: controlar los ruidos y reciclar los materiales**

Estas demoliciones serán realizadas, dentro de lo posible, a través de la técnica de "Deconstrucción", reciclando, tratando y eliminando al máximo los materiales, en el marco de la iniciativa medioambiental HQE. Los ruidos de las obras de demolición estarán controlados (elección de materiales, horarios), así como los circuitos de los camiones, el polvo o los componentes volátiles. Además, no se quemará ningún material.

- **Después: dar soluciones a las diferentes necesidades**

Los espacios que han quedado libres por

tures murées ou les balcons des immeubles à démolir.

- **Pendant : maîtriser les nuisances et recycler les matériaux**

Ces démolitions sont dans la mesure du possible réalisées par déconstruction avec recyclage, traitement ou élimination le plus complet des matériaux dans le cadre d'une démarche HQE.

Les nuisances des chantiers de démolition seront maîtrisées quant au bruit (choix des matériels, horaires), aux circuits des camions, aux émissions de poussière ou de composés volatils ; aucun matériel ne sera brûlé.

- **Après : gérer les attentes**

Les espaces libérés par la démolition seront soit ouverts et revêtus d'un matériau de finition provisoire, soit clôturés par des palissades décoratives.

la demolición estarán o bien abiertos y revestidos provisionalmente, o bien cerrados por empalizadas decorativas. Se realizarán informaciones sobre los usos futuros de los espacios públicos y las parcelas que van a ser reconstruidas .

#### Relativos a los espacios públicos

Estos principios propondrán una serie de recomendaciones relativas a:

- **las estructuras de las calles**, que deberán estar acondicionadas como espacios públicos de gran calidad, atractivas y cuyas



Edificio en Bagatelle antes de la rehabilitación  
Immeuble à Bagatelle avant la réhabilitation

Des informations sur les usages futurs de la parcelle aux fins de reconstruction ou d'espace public seront mises en place.

#### Relativos aux espaces publics

Elle comprendra des préconisations relatives:

- **Aux voies structurantes**, qui devront être aménagées comme des espaces publics, de grande qualité, attractifs et équitablement partagés entre tous les modes de déplacement (piétons, cycle, voitures).
- **Aux autres voiries**, qui, selon leur statut (de desserte, de liaison) verront la circu-

funciones estarán repartidas equitativamente en función de los diferentes modos de desplazamiento (peatones, bicicletas y coches).

- **las otras calles**, las cuales, según su función (de servicio, de enlace,...) tendrán una circulación limitada a 30 50 km/h máximo. El acondicionamiento de estas calles dará prioridad al confort y a la seguridad de los peatones, las bicicletas, las motos, prestando una particular atención a las personas con una movilidad reducida (ancianos, minusvál-



Edificio en La Faourette después de la rehabilitación  
Immeuble à La Faourette après la réhabilitation

lacion limitée à 30 ou 50 km/h maximum. L'aménagement de ces voies privilégiera le confort et la sécurité des piétons et des deux-roues, avec une attention particulière pour les personnes à mobilité réduite (personnes âgées ou handicapées) et notamment au droit de traverser les chaussées (plateaux traversants). Le mobilier urbain viendra souligner le caractère et le statut des différents espaces.

- **Aux itinéraires de déplacements «doux»**  
Un maillage d'itinéraires réservés aux déplacements doux (piétons, deux-roues) va

La rue du Lot en Bagatelle  
La rue du Lot à BagatelleVestíbulo en Bagatelle  
Hall d'entrée à Bagatelle

être établi à l'intérieur du quartier pour le relier fortement aux quartiers riverains. Ces itinéraires sont composés par l'ensemble des trottoirs et pistes cyclables en accompagnement des voiries, complétés par des aménagements en site propre.

#### • Aux autres espaces publics

Il s'agit de petits espaces verts, places, pla-

lidos), principalement en lo que respecta al derecho de cruzar las calles.

El mobiliario urbano destacará el carácter y la función de los diferentes espacios.

#### • los itinerarios de los desplazamientos "suaves".

Una red de itinerarios reservados a los desplazamientos considerados "suaves" (peatones, bicicletas y motos) será creado en el interior del barrio y permitirá enlazarlo con los barrios vecinos.

Estos itinerarios estarán compuestos por el conjunto de aceras y pistas para bicicletas que acompañarán las calles, completados por otros tipos de acondicionamientos.

#### • otros espacios públicos.

Se trata de pequeñas zonas verdes, plazas, plazoletas, que necesitan una revalorización del uso que han perdido (lugares de encuentros, de descanso, de juegos y de actividades...).

cettes, dont il faut revaloriser l'utilisation (lieux de rencontre, de détente, de jeux et d'activités...). L'aménagement de ces espaces publics paysagés devront être l'objet d'un dialogue approfondi avec les habitants du quartier et les futurs usagers. Le maillage d'espaces publics est étroitement associé à celui des itinéraires de déplacements doux.

### 3. ÉTUDE DE GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ (GUP)

*Auteurs: Mairie de Toulouse en coordination avec l'équipe pluridisciplinaire Habitat et Territoires Conseil.*

#### Diagnostic

L'objectif de la GUP est de résoudre les problèmes de la vie quotidienne (ex: dégradations du mobilier urbain, ordures ménagères et déchets

El acondicionamiento de estos espacios públicos formará parte de un diálogo profundo con los habitantes del barrio y los futuros usuarios. La red de espacios públicos está estrechamente ligada a la de los itinerarios de los desplazamientos "suaves".

### 3. EL ESTUDIO DE GESTIÓN URBANA DE PROXIMIDAD (GUP)

*Autores: El Ayuntamiento de Toulouse en coordinación con el equipo multidisciplinar Habitat et Territoires Conseil.*

#### Diagnóstico

El objetivo de la G.U.P. es el de resolver los problemas de la vida cotidiana (ej: Deterioros del mobiliario urbano, basuras y escombros, mantenimiento, estacionamientos, graffitis, carreras de coches en los espacios colectivos...). La G.U.P constituye una respuesta de los poderes públicos

encombrants, entretien, stationnement sauvage, tags et graffitis, rodéos sur les espaces collectifs...). C'est une réponse concrète des pouvoirs publics et des organismes bailleurs aux attentes de la population pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers.

#### Pour y arriver il faut définir un nouveau terrain de coopération entre plusieurs maîtres d'œuvres et structurer un dispositif d'organisation des services et de coordination des intervenants

(services municipaux, organismes bailleurs et régies de quartiers). Sans mobiliser de crédits supplémentaires, la GUP permet, à coûts constants, d'améliorer les prestations en intervenant sur l'organisation des services et en améliorant la coordination entre commanditaires et prestataires.

Le cadre réglementaire et juridique est la loi Borloo dite «d'Orientation et de Programma-

y los organismos gestores de las viviendas sociales para mejorar la calidad de vida en los barrios.

Por ello, es necesario definir un nuevo espacio de cooperación entre los diferentes interlocutores y crear un dispositivo compuesto por una organización de servicios y una coordinación eficaz de los diferentes participantes

(servicios municipales, organismos gestores de viviendas sociales, Régies de Quartiers). La G.U.P permite mejorar las diferentes prestaciones gracias a la organización de los servicios y a la coordinación entre las autoridades contratantes y los prestadores de servicios sin necesidad de movilizar financiaciones suplementarias.

El marco regulador y jurídico es la Ley BORLOO llamada "Ley de Orientación y de Programación para el Municipio y la Renovación Urbana" promulgada en agosto del 2003, que obliga a llevar a cabo convenios

pour la Ville et la Rénovation Urbaine» promulguée en août 2003, qui rend obligatoires les conventions de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) dans les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) de plus de 500 logements. Ces conventions s'appuient sur un cadre contractuel entre la Mairie, l'État et les organismes HLM.

Enfin, les financements de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) sont conditionnés à une contre-partie de gestion urbaine supportée conjointement par la collectivité locale et les organismes bailleurs.

Mise en place d'une expérimentation concluante au sein de la ville de Toulouse.

#### Mise en œuvre et fonctionnement de la GUP

Depuis 2002, la ville de Toulouse a mis en place un dispositif expérimental de GUP sur les secteurs de Bellefontaine/Reynerie et de Baga-



de Gestión Urbana de Proximidad (G.U.P) en las Zonas Urbanas Sensibles (Z.U.S.) de mas de 500 viviendas. Estos convenios suponen un marco contractual entre el Ayuntamiento, el Estado y los Organismos HLM.

Las financiaciones de la Agencia Nacional de Renovación Urbana (ANRU) estarán condicionadas a la Gestión Urbana de Proximidad llevada a cabo por el Municipio y los organismos gestores de viviendas.

### Puesta en marcha del funcionamiento de la G.U.P.

Desde el año 2002, el Ayuntamiento de Toulouse ha llevado a cabo un dispositivo experimental de GUP en los sectores de Bellefontaine/Reynerie y Bagatelle/ La Faourette. Este dispositivo se sitúa bajo la autoridad del Director General de Servicios Técnicos y el Director General Adjunto responsable del Acon-

dicionamiento y Desarrollo del Ayuntamiento de Toulouse.

Los objetivos :

- Mejorar la calidad de vida de los habitantes en los barrios.
- Revalorizar la imagen de estos barrios.
- Mejorar la coordinación de los servicios municipales y las "Régies de quartiers" en el ámbito del mantenimiento y de la limpieza.
- Acompañar las operaciones de renovación urbana.
- Garantizar la sostenibilidad de las obras de acondicionamiento.

### Organización del dispositivo

- Creación de un puesto de Responsable de

Misión GUP, encargado de la coordinación del dispositivo.

- 2 coordinadores técnicos "limpieza-mantenimiento" provenientes de los servicios municipales: Vías Públicas y Espacios Verdes.
- Nombramiento de las personas que ejercerán de interlocutores en los diferentes servicios gestores o que intervienen en los barrios (Vías Públicas, Jardines y Espacios Verdes, Arquitectura, Circulación y Transportes).

### Los adelantos conseguidos por el Ayuntamiento y los servicios después de 2 años

La puesta en práctica de este dispositivo constituye un importante avance, ya que representa una plusvalía para el Ayuntamiento de Toulouse y sus servicios ya que permite identificar las anomalías existentes (a través de una inspección técnica), interpelar los servicios técnicos

competentes, poner en práctica la solución al problema y garantizar el seguimiento del proyecto y todo ello realizando la consiguiente información a los políticos y a los habitantes.

En este sentido, se ha constatado una disminución del número de quejas, lo que supone la prueba de que el dispositivo satisface tanto a los políticos como a los habitantes.



Las escombreras  
Les dépôts sauvages

telle/La Faourette. Ce dispositif est placé sous l'autorité du Directeur Général des Services Techniques en lien avec la Direction Générale Adjointe en charge de l'aménagement et du développement.

Ses objectifs visent à :

- Améliorer la qualité de vie des habitants dans leurs quartiers.
- Valoriser l'image des quartiers.
- Améliorer la coordination des services municipaux et des régies de quartiers dans le domaine de la maintenance et de la propreté.
- Accompagner les opérations de renouvellement urbain.
- Assurer la pérennité des aménagements.

### Organisation du dispositif

- Création d'un poste de chargé de mission GUP en charge de la coordination du dispositif.
- Mise en place de 2 coordonnateurs techniques «propreté-maintenance» issus respectivement du Service de la Voie Publique et du Service des Espaces Verts.
- Nomination de correspondants dans les autres services gestionnaires ou intervenants sur ces territoires (Voie publique, Jardins et espaces verts, Architecture, Circulation-Transports).

### Les avancées pour la Ville et les services après deux ans

A cet égard, la mise en place de ce dispositif constitue une avancée incontestable. Il représente une plus-value pour la ville de Toulouse et ses services dans le sens où il permet le re-

pérage des dysfonctionnements (veille technique), l'interpellation des services techniques compétents, la mise en œuvre d'une solution au problème identifié et le suivi du dossier avec information aux élus et aux habitants.

La diminution du nombre de lettres de doléances est le signe que ce dispositif satisfait également élus et habitants.

En matière de propreté et de maintenance, on peut constater une amélioration des opérations coordonnées avec les régies de quartiers (balayage mécanisé...), une rationalisation des moyens existants (meilleure coordination entre services), une adaptation des services aux besoins des quartiers (réajustement des interventions, passage supplémentaire qui permet de régler les problèmes de saleté en début de semaine) et une meilleure réactivité des services.



La intervención de la Concesión Administrativa del barrio  
L'intervention de la Régie de quartier

También en materia de limpieza y de mantenimiento, se puede apreciar la mejora de las operaciones coordinadas con las "Régies de quartier" (barrido mecanizado...), la racionalización de los medios existentes (mejor coordinación entre los servicios), la adaptación de los servicios a las necesidades de los barrios



Visita de los socios de REVITASUD al barrio de Bagatelle  
Visite des partenaires de REVITASUD dans le quartier de Bagatelle



Visita de los socios de REVITASUD al barrio de Bagatelle  
Visite des partenaires de REVITASUD dans le quartier de Bagatelle

Les objectifs portés par la ville sont globalement atteints :

- **Retrouver la confiance réciproque entre les services de la ville** et les bailleurs sociaux pour entreprendre ensemble la démarche de gestion urbaine de proximité.
- **Elaborer une méthode de travail avec des outils de gestion.**
- **Faire remonter les préoccupations des habitants.**

(reajuste de las intervenciones, limpieza suplementaria que permite solucionar los problemas de suciedad a principios de semana) y una mayor reacción de los servicios.

Así pues, los objetivos generales que se están consiguiendo guardan relación con:

- **Recuperar la confianza recíproca entre los servicios municipales** y los organismos gestores de las viviendas sociales para emprender la iniciativa de la Gestión Urbana de Proximidad (GUP).



1. El mantenimiento de los espacios públicos. 2. Los espacios públicos. 3. El polo de gestión. 4. La concesión administrativa del barrio  
1. L'entretien des espaces publics. 2. Les espaces publics. 3. Le pôle de gestion. 4. La régie de quartier

### Étude de l'élargissement du dispositif aux partenaires institutionnels : un dispositif contractuel entre maîtres d'ouvrage

Dans un contexte de projet urbain ambitieux (démolitions, reconstructions, réflexion sur les espaces extérieurs...) il est essentiel d'articuler en amont le projet urbain et le projet de gestion urbaine de proximité.

- **Elaborar una metodología de trabajo con instrumentos de gestión.**

- **Comprender las preocupaciones de los habitantes.**

### Propuesta: ampliación del dispositivo GUP a los socios institucionales: la firma del convenio

La realización de un proyecto urbano ambicioso (compuesto por demoliciones, reconstrucciones, reflexión sobre los espacios exteriores



etc...), necesita de una articulación previa del mismo, a través del proyecto de Gestión Urbana de Proximidad.

En este sentido, el Ayuntamiento de Toulouse ha querido crear acciones de proximidad relativas al tratamiento de la gestión de los territorios, como complemento a las operaciones de urbanismo y a las acciones sociales. Además, éste desea poder **ampliar el dispositivo de la GUP a través de una intervención estratégica asociando al Estado, los organismos gestores de las viviendas sociales y al grupo departamental HLM.**

### Metodología

La metodología para lograrlo, ha sido la siguiente:

- **Definir un diagnóstico.** Se trata de una tarea a repartir entre los diferentes socios.

- **Establecer un Plan de Acciones.**

**en asociando l'État, les organismes bailleurs et le groupement départemental HLM.**

### Méthodologie

Cet appui méthodologique consiste à :

- **Definir les éléments de diagnostic** à partager par l'ensemble des partenaires concernés.

- **Établir un plan d'actions.**

• **Élaborer une convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité** entre la Ville de Toulouse, l'État, le Groupement départemental HLM et les organismes bailleurs.

- **Prévoir une assistance à la maîtrise d'ouvrage** pour la mise à exécution des programmes d'action.

### Résultats

Pour développer et concrétiser dans les mei-

En complément des opérations d'urbanisme et d'accompagnement social, la Ville de Toulouse a souhaité construire des actions de proximité sur le traitement de la gestion des territoires.

**La Ville de Toulouse a souhaité pouvoir élargir le dispositif de GUP. Elle a alors décidé de se doter d'une stratégie d'intervention**

- **Elaborar un convenio de Gestión Urbana de Proximidad** entre el Ayuntamiento de Toulouse, el Estado, el Grupo departamental HLM y los organismos gestores de las viviendas.
- **Prever una asistencia a las autoridades contratantes** con el fin de llevar a cabo los programas de acción.

### Resultados

Para desarrollar y concretar este dispositivo colectivo en las mejores condiciones, las autoridades contratantes de la Gestión Urbana de Proximidad, han firmado un convenio que les obliga a llevar a cabo éstos objetivos, a través



Visita de los socios de REVITASUD al barrio de Bagatelle  
Visite des partenaires de REVITASUD dans le quartier de Bagatelle

de modalidades de cooperación definidas en un programa de acciones provisional que se precisará cada año a través de una cláusula adicional.

Los objetivos generales tenidos en cuenta por todas las partes contratantes del convenio de la G.U.P., son:

- **Mejorar los espacios colectivos y residenciales**, tanto interiores como exteriores (limpieza, mantenimiento)
- **Adaptar la gestión de los residuos domésticos**, mejorando la recogida selectiva.



Visita de los socios de REVITASUD al barrio de Bagatelle  
Visite des partenaires de REVITASUD dans le quartier de Bagatelle

lleures conditions cette démarche collective, les maîtres d'ouvrage de la gestion urbaine de proximité ont mis au point une convention cadre qui les engage dans la durée sur des objectifs partagés par des modalités de coopération définies et un programme d'actions prévisionnel, précisé chaque année par avenant. Cette convention a pour objet de contractualiser les engagements des signataires dans la démarche de gestion urbaine de proximité du Grand Projet de Ville de Toulouse.

Plus précisément et pour ce faire, les objectifs généraux retenus par les signataires de la convention pour le projet de GUP sont :

- **Améliorer la tenue des espaces collectifs et résidentiels**, intérieurs comme extérieurs (propreté, entretien et maintenance courante).
- **Adapter la gestion des déchets ménagers**, dont la question de la collecte sélective.
- **Améliorer la chaîne de gestion des encombrants et des déchets mécaniques** (pneus, batteries, huiles de vidange...) et autres DIB.
- **Protéger et sécuriser les espaces publics et résidentiels** des dysfonctionne-

- **Protéger y asegurar los espacios públicos y residenciales** de las disfunciones y ruidos, principalmente de los coches.

- **Formalizar y aplicar un nuevo procedimiento para la gestión de la chatarra.**
- **Reunir las condiciones óptimas para lograr la sostenibilidad de las inversiones realizadas** dentro del marco del proyecto urbano gracias a una gestión vigilada y adaptada.

- **Mejorar la coordinación de los diferentes agentes** (Ayuntamiento y Organismos Gestores de Viviendas sociales) en lo que respecta a las relaciones con las "Régies de quartier".

- **Reforzar el carácter territorial de la acción municipal.**

La zona de actuación de este dispositivo está situado en los 4 sectores del GPV (Grand Projet de Ville).

Este planteamiento ha permitido crear un dispositivo G.U.P por barrio que reúne los servicios técnicos municipales, los organismos gestores de las viviendas, las "Régies de quartier" y el servicio municipal de Desarrollo Social (Mission du Développement Social) quien coordina la acción.

### El Comité de dirección: organización

El dispositivo de trabajo se divide en tres instancias: un **Comité de Dirección**, compuesto por las autoridades contratantes que validarán las propuestas del **Comité Técnico**; el grupo técnico que reagrupará los interlocutores encargados de ejecutar las acciones y los **grupos operativos de los barrios**.

ments et nuisances, notamment ceux liés à la voiture.

- **Formaliser et appliquer une nouvelle procédure pour la gestion des épaves.**

- **Réunir, par une gestion vigilante et adaptée, les conditions optimales de pérennité des investissements réalisés** sur le bâti et les espaces extérieurs dans le cadre du projet urbain.

- **Améliorer la coordination des différents donneurs d'ordre** (Ville et organismes bailleurs) dans leur commande aux régies de quartier.

- **Renforcer la territorialisation de l'action municipale.**

Le périmètre de cette démarche est constitué sur les 4 secteurs du GPV.

Cette démarche a permis de créer un dispositif GUP par quartier qui rassemble désormais les services techniques municipaux, les organismes bailleurs, les régies de quartier et la Mission de Développement Social qui coordonne l'ensemble. Ces groupes d'acteurs par site ont élaboré entre juin et décembre 2004 un programme d'action GUP.

### Le dispositif de pilotage: organisation de la maîtrise d'ouvrage

Le dispositif de travail est articulé autour de trois instances: le Comité de Pilotage, composé des maîtres d'ouvrage qui valide les propositions du Comité Technique; le groupe technique (échelle GPV) qui regroupe des opérateurs en capacité de mettre au point des actions; les groupes d'acteurs par site.

## ■ ESTUDIOS DE ADIGSA

### 1. INTRODUCCIÓN

De las viviendas administradas por ADIGSA, 60.000 corresponden a pisos traspasados en su día por el Estado y construidos principalmente entre los años 50 y 70. Los seis estudios realizados dentro del proyecto Revitasud se centran en diagnósticos y problemáticas de estas 60.000:

El primero de ellos (ver anexo) tiene por objetivo dibujar un mapa de los 177 barrios que engloban el total de las 60.000 viviendas de obra vieja, diagnosticar sus principales problemáticas y proponer un marco metodológico basado en los procesos comunitarios.

Otros dos estudios (ver anexo) analizan ambiental y económicamente soluciones cons-

## ■ ÉTUDES RÉALISÉES PAR ADIGSA

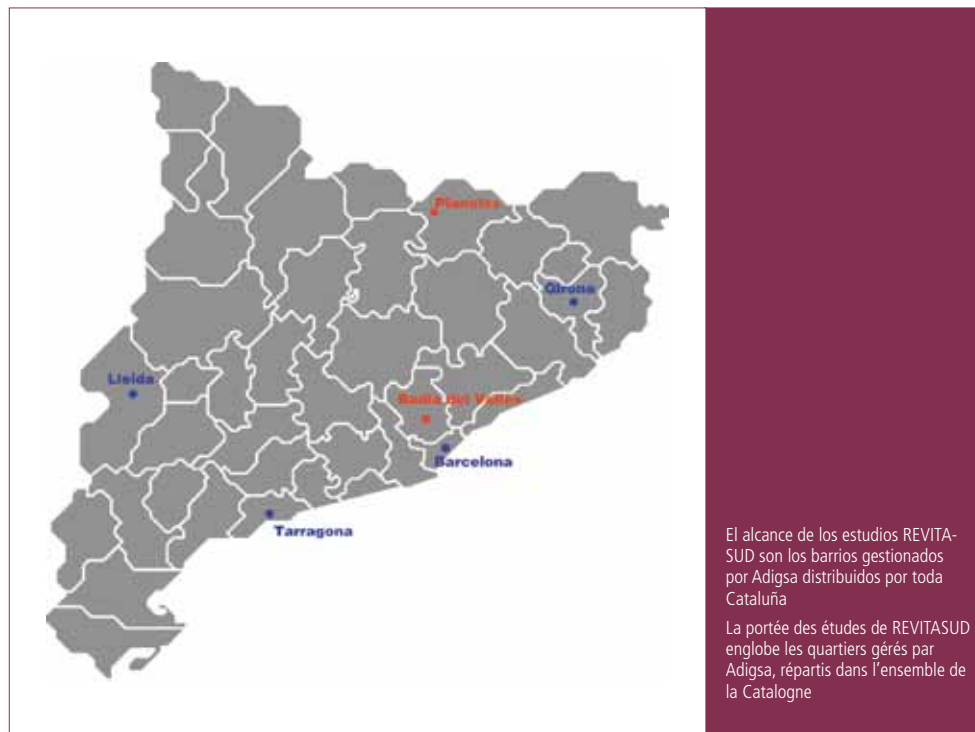
### 1. INTRODUCTION

Les études d'ADIGSA sont particulières dans la mesure où elles ne se concentrent pas sur un quartier en particulier, mais analysent plutôt la situation et les possibilités d'amélioration dans des zones avec un parc important de logements gérés par cette société. Parmi ceux-ci 60 000 correspondent à des appartements transférés par l'Etat, construits principalement dans les années 50 à 70.

Ces études transversales, qui concernent des quartiers situés dans plusieurs provinces, ont une caractéristique qui les différencie des études d'autres villes : elles comprennent des évaluations économiques et de rentabilité des différents types d'installation des bâtiments, ainsi qu'une forte composante environnementale.

tructivas de las rehabilitaciones de las envolventes de fachadas y cubiertas iniciadas en Adigsa en los años 80.

Los tres estudios restantes analizan aspectos energéticos de las rehabilitaciones. Uno analiza el aprovechamiento de iluminación natural ligado al diseño de un cerramiento



La première étude, (ver anexo) a pour objectif de dessiner une carte des 117 quartiers qui englobent un total de 60.000 logements d'ancienne œuvre, de faire un diagnostic des principales problématiques et de proposer un encadrement méthodologique basé sur un processus communautaire.

Deux autres études (ver anexo) analysent des solutions constructives d'ordre environnemental

de lamas, un segundo la incorporación de energías solar térmica en 3 tipologías edificatorias y un tercero analiza el rendimiento económico de la incorporación de energía solar fotovoltaica (FV).

Estos estudios transversales, que afectan a barrios ubicados en distintas provincias, tienen

la característica diferencial, con respecto a los estudios del resto de ciudades, de que aportan estudios económicos y de rentabilidad de instalaciones en edificación, así como un fuerte componente medioambiental presente en la mayoría de los estudios.



Et la troisième analyse le rendement économique de l'incorporation de l'énergie solaire photovoltaïque (FV).

et économique sur la réhabilitation des façades et des toits initié par Adigsa dans les années 80.

Les trois études restantes analysent des aspects énergétiques des réhabilitations. La première analyse l'approvisionnement d'énergie naturelle en liaison à une fermeture des lamas. La deuxième analyse l'incorporation de l'énergie solaire thermique en 3 typologies édicatrices.

Ces études transversales, qui concernent les quartiers situés dans différentes régions et provinces, ont la caractéristique différentielle, en rapport aux études du reste des villes, d'apporter des études économiques et de rentabilité des installations dans les edifices, ainsi qu'un fort composant environnemental présent dans la plupart des études.

## 2. ESTUDIOS Y ELABORACIÓN DE PROPUESTAS-PILOTO DE REVITALIZACIÓN URBANA EN BARRIOS RESIDENCIALES TRANSFRONTERIZOS (1945-1960)

*Autores: Estudio realizado por ADIGSA y dirigido y coordinado por Atanasi Céspedes en colaboración con la Asociación de Estrategias para la Transformación Comunitaria (E.T.C.) y GEA21, octubre de 2004*

### Diagnóstico

El estudio se divide en cuatro bloques y un anexo, los dos primeros bloques desarrollan en mayor medida el diagnóstico.

### Primer bloque

En el estudio se desarrolla una **distribución de la vivienda social que gestiona ADIGSA**, para ver en que lugares de la geografía catalana se ubican el tipo de barrios objeto del Proyecto REVITASUD.

Estos territorios serían aquellos donde existe unas condiciones de población, planificación urbanística que acaban definiéndolos como barrios en riesgo de exclusión social.

Además, se desarrolla un diagnóstico muy sintético de algunos de los problemas y oportunidades compartidas por este tipo de barrios, en relación con:

- **Aspectos de hábitat y medio ambiente.**
- **Aspectos sociales: educación, salud, trabajo.**
- **Aspectos de desarrollo económico local.**

### Segundo bloque

En este bloque se plantea una reflexión entorno a las Políticas Sociales y Desarrollo Sostenible, a través de la **educación como motor de los cambios y las transformaciones sociales**, ya que el avance de nuestras sociedades hacia la sostenibilidad, precisa del

desarrollo de una cultura de respeto, de responsabilidad y de reconocimiento.

### Propuestas

Éstas se encuentran desarrolladas entre el tercer y cuarto bloque del estudio.

### Tercer bloque

En este bloque se plantea una **propuesta de un marco metodológico para promover y facilitar este proceso social de cambio**, a través del trabajo conjunto y compartido entre los distintos actores implicados. Cada contexto tiene su configuración particular y la metodología tiene que ser adaptable a cada punto de partida concreto.

### Cuarto bloque

Donde se desarrolla la **evolución del barrio de Trinitat Nova, como experiencia ideal para el desarrollo de una propuesta de Plan de Transformación hacia un barrio sostenible.**

De esta manera, el documento incluye:

- 1. Diagnóstico de Trinitat Nova:** donde se recopila información a cerca de antecedentes, descripción de problemática y proyectos ya desarrollados en el barrio, entre los que destacan:
  - Programas de actuación contra el fracaso escolar.
  - Vincular a los jóvenes en la dinámica sociocultural del barrio: música, emisora de radio,...
  - Ampliar oferta de actividades extraescolares.
  - Impulsar el acceso y formación a las nuevas tecnologías.
  - Definición de espacios de uso social.
  - Otras...

## 2. La descripción de una propuesta de un Plan de Transformación Comunitaria, tendente a buscar el desarrollo sostenible del barrio.

El proyecto se sustenta en diversos procesos comunitarios que tienen el objetivo de que los

## 2. ÉTUDES ET ÉLABORATION DE PROPOSITIONS PILOTES DE REVITALISATION URBAINE DANS DES QUARTIERS RÉSIDENTIELS TRANSFRONTALIERS (1945-1960)

*Auteurs : Étude réalisée par ADIGSA et dirigée et coordonnée par Atanasi Céspedes en collaboration avec l'Association de Stratégies pour la Transformation Communautaire (ETC) et GEA21.*

### Diagnostic

L'étude est divisée en quatre blocs, dont les deux premiers développent le diagnostic, et une annexe.

### Premier bloc

L'étude repère le **logement social géré par ADIGSA** pour établir la distribution géographique des quartiers visés par le Projet REVITASUD en Catalogne.

Il s'agirait de zones avec une concentration de logements sociaux supérieure à la moyenne municipale, une perte sélective de population, une réalité sociale conflictuelle, une planification urbanistique et une connexion avec le centre ville difficiles et insuffisantes, et une forte présence d'immigrés, ce qui les définit comme des quartiers à risque d'exclusion sociale.

Un diagnostic très succinct synthétise les principaux problèmes et les atouts communs à ces quartiers, en ce qui concerne:

- **L'habitat et l'environnement**  
Impression d'isolement.  
Densité de population élevée.  
Barrières architecturales importantes.  
Faible qualité des logements.
- **Le social : éducation, santé, travail**  
Faible niveau d'instruction.  
Éducation surtout publique.

Vieillesse de la population.

Différences culturelles de la population immigrée.

Faible proposition d'emploi.

Taux de chômage élevé.

### • Le développement économique local

Importante reconversion de travailleurs du secteur industriel vers celui de la construction.

Faible réseau commercial et de production.

### Deuxième bloc

Il propose une réflexion sur les politiques sociales et le développement durable par le biais de **l'éducation comme moteur des transformations sociales**. L'avancée de nos sociétés vers un modèle durable exige le développement d'une culture du respect, de la responsabilité, de la reconnaissance...

### Propositions

Elles sont formulées dans les troisième et quatrième blocs.

### Troisième bloc

**Proposition d'un encadrement méthodologique pour promouvoir et faciliter ce processus de transformation sociale** par un travail partagé des acteurs impliqués. La méthodologie doit être adaptable à chaque contexte et à sa configuration particulière. Les expériences de ces dernières années ont apporté des nouvelles connaissances.

### Quatrième bloc

Il aborde l'évolution du quartier de La Trinitat Nova comme exemple idéal de plan de transformation vers un quartier durable.

Le document est composé par :

- 1. Diagnostic de La Trinitat Nova :** com-

ciudadanos (en especial los vecinos que habitan en el territorio) sean protagonistas de las transformaciones que en este se producen.

Las propuestas se realizan desde diferentes ámbitos: ambiental, socioeconómico, socio-educativo, salud y laboral. Éstas además se

agrupan por grupos homogéneos de población (diferenciados principalmente por edad):

- Gente Mayor (más de 65 años).
- Adultos (25 a 65 años).
- Infancia, adolescencia y juventud (0 a 24 años).



Barrio de la Guineueta, Barcelona: 1.518 viviendas  
Quartier de Guineueta, Barcelone : 1.518 de logements



Barrio de Bons Aires, Martorell: 1.264 viviendas  
Quartier de Bons Aires, Martorell : 1.264 de logements



Barrio de Pomar, Badalona  
Quartier de Pomar, Barcelona



Barrio de Sant Llorenç, Terrassa: 1.750 viviendas  
Quartier de Sant Lorenc, Terrassa : 1.750 de logements



Barrio de Verdum, Barcelona: 1.464 viviendas  
Quartier de Verdun, Barcelone : 1.464 de logements



Barrio de 25 de Setembre, Rubí: 536 viviendas  
Quartier de 25 de Setembre, Rubí : 536 de logements

pilación de los antecedentes, descripción de los problemas y de los proyectos precedentes, entre los cuales:

- Programas de acción contra el fracaso escolar.
- Promoción de la descubierta del barrio por sus habitantes : historia, identidad,...
- Proyecto de dinamización infantil.
- Promoción de la participación activa de las poblaciones a riesgo.
- Implicación de los jóvenes en la dinámica

sociocultural del barrio: música, estación de radio...

- Ampliación de la oferta de actividades extraescolares.
- Impulsión de la accesión a las nuevas tecnologías y formación específica.
- Definición de espacios de utilización social.
- Difusión exterior de las actividades.

## 2. Descripción de una propuesta de Plan

## 3. DISEÑO Y APLICACIÓN DE INDICADORES AMBIENTALES EN LA REHABILITACIÓN DE FACHADAS Y CUBIERTAS REALIZADA POR ADIGSA

*Autores: Grupo de investigación en Eco diseño de la escuela ELISAVA (Escuela Superior de Diseño) y codirigido por ADIGSA, septiembre de 2003*

### Objetivos

El estudio analiza los efectos energéticos del aislamiento de las fachadas y cubiertas realizado por ADIGSA en cinco barrios durante los últimos 15 años. Asimismo, se extrapolan los resultados al resto de barrios ADIGSA donde se han desarrollado proyectos de rehabilitación de fachadas y cubiertas.

Se evalúa ambientalmente estas actuaciones y se definen indicadores para las actividades futuras.

El objetivo final del estudio es el de proponer un protocolo para poder incluir el cálculo de indicadores en los proyectos de obra, además de poder analizar de manera global la rehabilitación desde el punto de vista ambiental y poder identificar así líneas de mejora (puntos críticos a perfeccionar: materiales, gestión de los residuos,...).

ment por grupos homogéneos de población por tranches d'âge:

- Personas mayores (más de 65 años).
- Adultos (25 a 65 años).
- Niños, adolescentes y jóvenes (0 a 24 años).

## 3. ELABORATION ET APPLICATION D'INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX POUR LA RÉHABILITATION DE FAÇADES ET DE TOITURES RÉALISÉE PAR ADIGSA

*Auteurs : ADIGSA en collaboration avec ELISAVA (École Supérieure de Design) Septembre 2003.*

### Objectifs

L'étude analyse les effets énergétiques de l'isolement des façades réalisée par ADIGSA dans cinq quartiers dans les 15 dernières années. De la même façon, on a extrapolé les

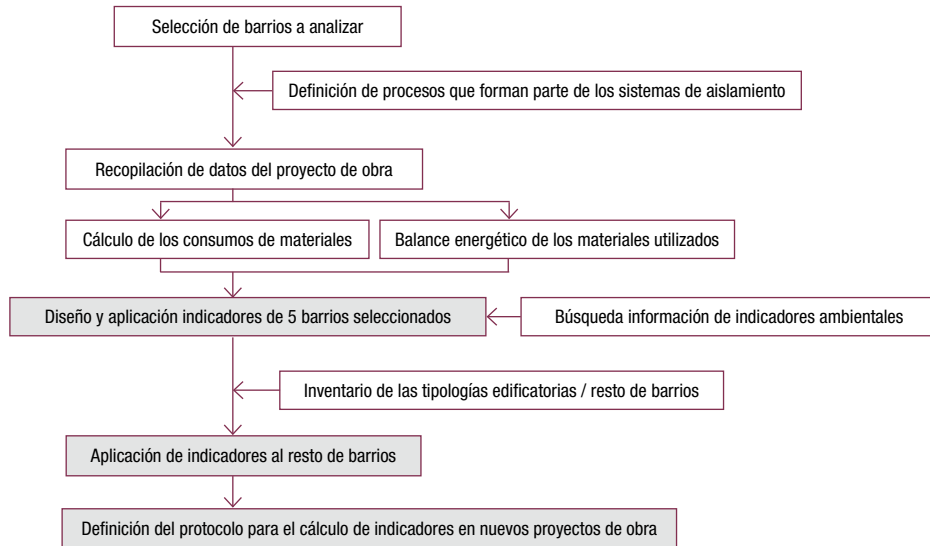
### de Transformation Communautaire centré sur le développement durable du quartier.

Le projet s'appuie sur des processus communautaires qui font des citoyens (en particulier les habitants de ces quartiers) les protagonistes des transformations.

Les propositions présentées recourent l'encadrement sectoriel (environnement, économie, éducation, santé et travail) et un classe-

## Metodología

La realización de este estudio se ha estructurado en las **fases** de la figura 1.



## Indicadores propuestos

Concretamente se encuentra recogido en el documento los pasos a seguir para la elaboración de los siguientes indicadores:

- **Disminución de la demanda energética**
- **Consumo total de materiales**
- **Ahorro energético neto**
- **Ahorro de emisiones de CO<sub>2</sub> equivalente**

## Resultados

Los principales resultados del estudio, han sido los siguientes:

- La media de materiales utilizados en el sistema de aislamiento de fachada empleado por Adigsa es de 18 kg por cada m<sup>2</sup> y de 138 kg por m<sup>2</sup> rehabilitado de cubierta. La cantidad utilizada según el sistema de rehabilitación de cubierta utilizado varía entre 56 y 231 kg por m<sup>2</sup>.
- La muestra estudiada consta de 5 barrios que incluyen 26 tipologías edificatorias,

agrupados en 356 edificios y con un total de 3.741 viviendas. En todas ellas la rehabilitación de la envolvente de fachadas y cubiertas ha supuesto un ahorro energético de uso de calefacción que de media es de 28,5%. El rango de valores es muy variable del 9 al 43%.

- Como media en 7 años queda amortizada la energía empleada en la producción de materiales de aislamiento de la envolvente del edificio.
- La media de ahorro energético de calefacción es de 1 Tn de CO<sub>2</sub> por año y vivienda.

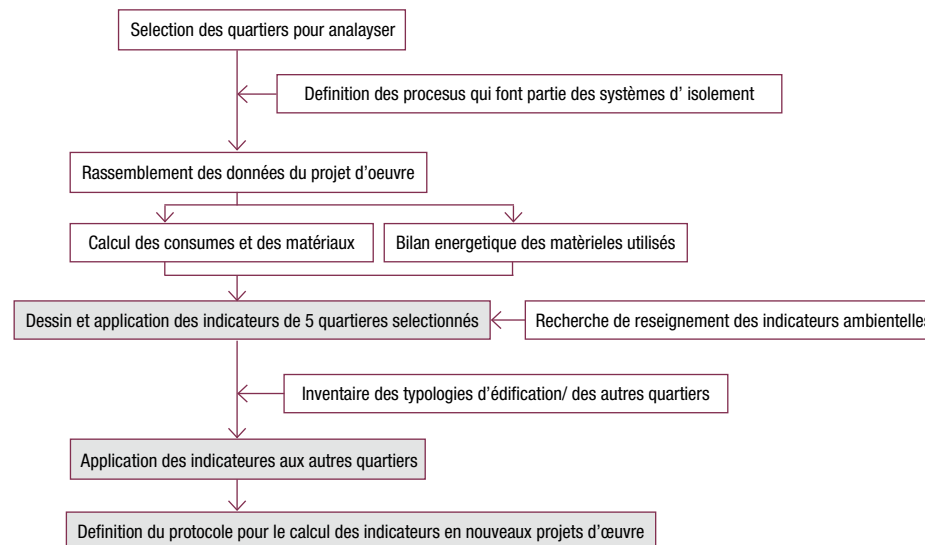
résultats aux autres quartiers ADIGSA où ont été développés des projets de réhabilitation de façades.

On a évalué ces actions au niveau environnemental et on a défini des indicateurs pour les activités à venir.

L'objectif final de l'étude est de proposer un protocole pour pouvoir inclure le calcul d'indicateurs dans les projets d'œuvre ; en plus de pouvoir analyser de manière globale la réhabilitation au niveau environnemental et de pouvoir ainsi identifier les lignes d'amélioration (points critiques à perfectionner : matériels, gestion des résidus,...)

## Méthodologie

La réalisation de cette étude est structurée selon les étapes suivantes :



## Indicateurs proposés

On retrouve dans le document les étapes à suivre pour l'élaboration des indicateurs suivants :

- **Diminution de la demande énergétique.**
- **Consommation totale de matériaux.**
- **Épargne nette d'énergie.**
- **Épargne d'émissions de CO<sub>2</sub> équivalent.**

## Résultats

Les principaux résultats de l'étude ont été les suivants :

- La moyenne de matériaux utilisés dans le système d'isolement du mur employé par Adigsa est de 18 kg/m<sup>2</sup> et de 138 kg/m<sup>2</sup> réhabilité de couverture. La quantité utilisée selon le système de réhabilitation de couverture utilisée varie entre 56 et 231kg/m<sup>2</sup>.
- L'échantillon étudié se compose de 5 quartiers incluant 26 typologies d'édifices, re-

#### 4. ESTUDIO DE ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD ECONÓMICA DE LOS SISTEMAS FOTOVOLTAICOS EN PROMOCIONES DE VIVIENDA

*Autores: Enric Mateu de AIGUASOL  
Ingeniería en colaboración con Adigsa,  
noviembre de 2004.*

##### Objetivo y metodología

Este estudio presenta un modelo que valora la rentabilidad económica de sistemas fotovoltaicos en promociones de vivienda en Cataluña. La metodología seguida se resume en las siguientes etapas:

- Se toma como referencia una instalación fotovoltaica del barrio del Pomar en Badalona (Barcelonés).
- Se calcula la radiación solar en cada una de las zonas a estudiar, a partir de datos del atlas meteorológico.

- A partir de aquí se calcula la producción solar del sistema de referencia, presentando un rango de valores en función de la orientación y la inclinación de las placas.



Barrio de Pomar, Badalona  
Quartier de Pomar, Badalona



Cubiertas rehabilitadas del barrio de Pomar, Badalona, con incorporación de paneles solares térmicos y fotovoltaicos (prueba piloto)  
Toitures réhabilitées dans le quartier de Pomar, à Badalona, avec incorporation de panneaux solaire thermiques et photovoltaïques (essai pilote)

groupés en 356 bâtiments et avec un total de 3.741 logements. Dans chacune d'elles la réhabilitation des façades et des couvertures a supposé une épargne de l'énergie, notamment l'utilisation du chauffage qui est en moyenne de 28.5%. Le rang de valeurs est très variable, entre 9 et 43%.

- En moyenne en 7 ans, il reste à amortir l'énergie utilisée dans la production de matériaux d'isolement du bâtiment.
- La moyenne d'épargne énergétique du chauffage est de 1Tn de CO<sub>2</sub> par an et par logement.

- Después, se valoran los costes de inversión y se aplica la tarifa eléctrica vigente a la producción estimada.
- Por último, se ponen en relación ambos parámetros, y a partir de esta relación se obtiene que de media, la inversión realizada se **recupera en 11 años**, para una instalación orientación sur (la ideal) e inclinación óptima (35°). Si además se considera una subvención del IDAE, (aprox. un 20%

de la inversión), el período de retorno es de **8,7 años**.

##### Resultados

Los principales resultados del estudio son los siguientes:

- Se observan importantes diferencias de la rentabilidad de una misma instalación solar fotovoltaica en función de su localización en Cataluña.

	Radiación anual (MJ/m <sup>2</sup> )	Producción eléctrica/año(kWh)	Ahorro de CO <sub>2</sub> (Tep/año)	Ingresos anual venta energía(€)	Amortización inversión (años)	Amortización con subvención IDEA (años)
Barcelona	210,89	7.489,61	0,644	3.070	11,3	9,0
Girona	206,13	7.320,68	0,629	3.001	11,6	9,3
LLeida	231,25	8.212,85	0,706	3.367	10,3	8,2
Manresa	206,16	7.321,54	0,630	3.002	11,6	9,2
Sort	226,76	8.053,35	0,692	3.302	10,5	8,4
Tortosa	223,74	7.945,92	0,683	3.258	10,7	8,5

#### 4. ÉTUDE DE RENTABILITÉ ÉCONOMIQUE DES SYSTÈMES PHOTOVOLTAÏQUES DANS LES LOGEMENTS

*Auteurs : ADIGSA en collaboration avec  
AIGUASOL Ingénierie*

##### Objectif et méthodologie

L'étude présente un modèle d'évaluation de la rentabilité économique des systèmes photovoltaïques dans des promotions de logement en Catalogne. La procédure est la suivante :

- Référence: une installation photovoltaïque du quartier Pomar.
- Calcul de la radiation solaire dans chacune des zones à étudier, à partir des données d'un atlas météorologique.
- Calcul de la production solaire du système de référence, qui présente une gradation

de valeurs en fonction de l'orientation et de l'inclinaison des plaques.

- Evaluation du coût d'investissement et application du tarif électrique en vigueur à la production estimée.
- Comparaison des deux paramètres: en moyenne l'investissement est **amorti en 11 ans** pour une installation idéalement orientée vers le sud et une inclinaison optimale (35°). Avec une subvention de l'IDAE (20% de l'investissement), la période de remboursement est de **8,7 ans**.

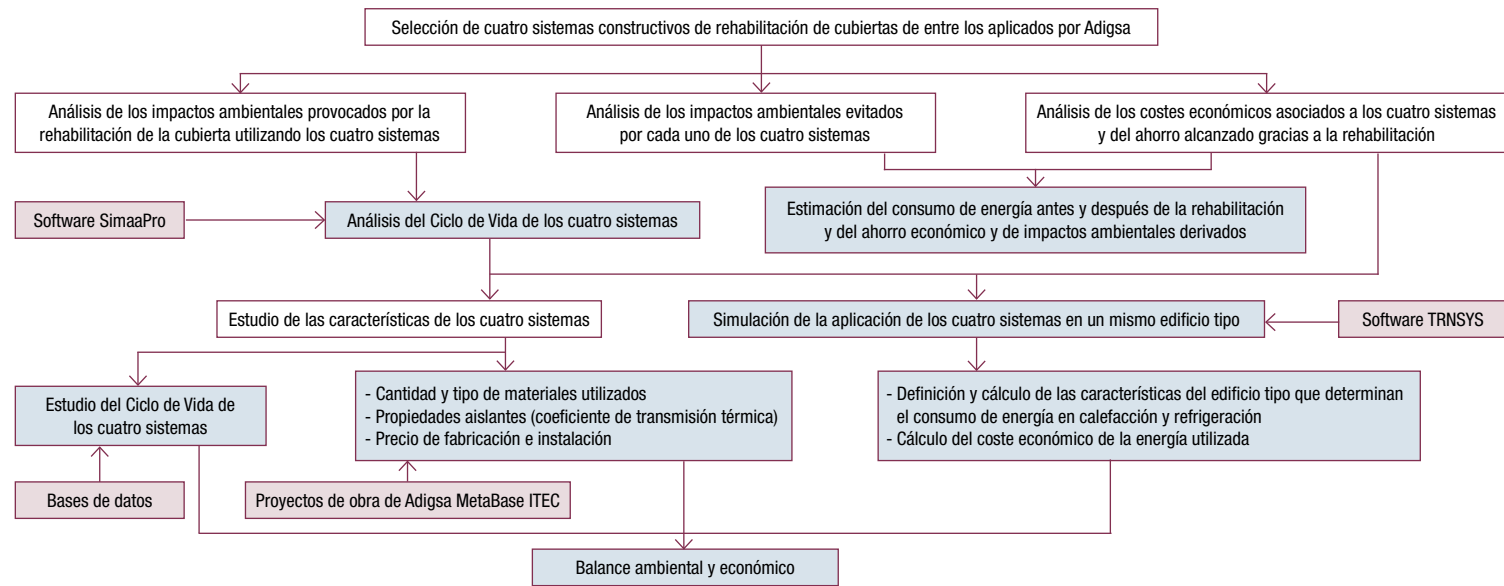


- Para cada localización se consigue evaluar la rentabilidad en caso de que las condiciones de la instalación fotovoltaica se desviaran de las condiciones óptimas.

• **Facilitar información para la toma de decisiones en la rehabilitación de envolventes considerando criterios ambientales.**

- Proponer acciones de mejora relativas a los materiales en los sistemas de rehabilitación de cubiertas.

La metodología seguida para el estudio ha sido la del esquema siguiente:



**5. BALANCE AMBIENTAL Y ECONÓMICO DE LOS SISTEMAS DE REHABILITACIÓN DE CUBIERTAS UTILIZADOS POR ADIGSA, OCTUBRE 2004**

*Autores: Cristina Gazulla Santos y Montse Núñez, del Instituto de Ciencia y Tecnología Ambiental- ICTA de la UAB en colaboración con Adigsa, octubre de 2004.*

**Objetivo y metodología**

Los **principales objetivos** de este estudio son:

- **Comparar ambientalmente los principales sistemas de aislamiento de cubiertas** utilizados por ADIGSA, aplicando la metodología del **Análisis del Ciclo de Vida**.

**Résultats**

- Une même installation photo-voltaïque présente des différences importantes de rentabilité en fonction de sa localisation en Catalogne.

	Radiació anual (MJ/m²)	Producció elèctrica/año(kWh)	Estalvi de CO <sub>2</sub> (Tep/año)	Ingressos anuals per venda d'energia(€)	Amortització inversió (anys)	Amortització amb subvenció IDEA (anys)
Barcelona	210,89	7.489,61	0,644	3.070	11,3	9,0
Girona	206,13	7.320,68	0,629	3.001	11,6	9,3
LLeida	231,25	8.212,85	0,706	3.367	10,3	8,2
Manresa	206,16	7.321,54	0,630	3.002	11,6	9,2
Sort	226,76	8.053,35	0,692	3.302	10,5	8,4
Tortosa	223,74	7.945,92	0,683	3.258	10,7	8,5

- Chaque évaluation calcule aussi pour chaque localisation la rentabilité si les conditions de l'installation photo-voltaïque s'écartaient des conditions optimales.

**5. BILAN ENVIRONNEMENTAL ET ÉCONOMIQUE DES SYSTÈMES DE RÉHABILITATION DE TOITURES UTILISÉS PAR ADIGSA**

*Auteurs : ADIGSA en collaboration avec l'Université Autonome de Barcelone (ELISAVA et ICTA).*

**Méthodologie**

Les **objectifs principaux** de cette étude sont:

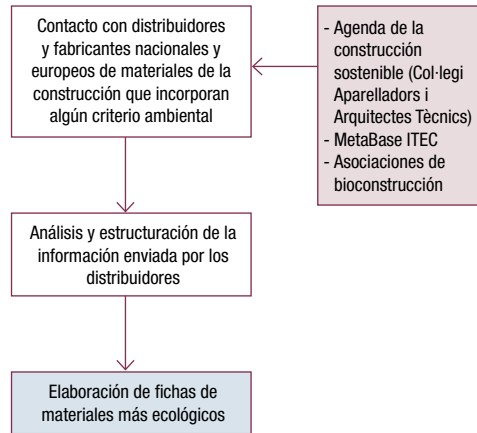
- Comparer d'un point de vue environnemental les principaux systèmes d'isolement de couvertures utilisés par ADIGSA, en appliquant la méthodologie de l'Analyse du Cycle de Vie.
- Faciliter l'information pour la prise de décisions dans la réhabilitation des façades en considérant des critères environnementaux.

- Proposer des actions d'amélioration relatives aux matériaux dans les systèmes de réhabilitation de couvertures.



Fachada rehabilitada del barrió de Pomar, Badalona  
Façade réhabilitée dans le quartier de Pomar, Badalona

El segundo paso de la metodología consistió en preparar fichas sobre materiales más ecológicos, que podrían ser utilizados en nuevos sistemas de rehabilitación de cubiertas que tuvieran en cuenta los criterios ambientales.



El desarrollo de toda esta metodología se encuentra en la memoria completa del proyecto.

**Resultados**

Los principales resultados de estudio, guardan relación tanto con el balance ambiental y económico, como con la utilización de diferentes materiales:

**Balance ambiental y económico**

El ahorro alcanzado es inferior a los costes del sistema de rehabilitación. Claro que si todo el ahorro de energía fuera en forma de electricidad, a un precio muy elevado en comparación al gas natural y al gasóleo, los resultados serían muy distintos.

De otro lado, no obstante, si se consideraran los costes de mantenimiento (limpieza, reparaciones, etc.) y la gestión de los residuos de los

sistemas de rehabilitación, el periodo de amortización sería más largo.

El producto compensa con el ahorro de energía que genera, tanto los impactos ambientales como los costes económicos. Por cada 10% de incremento de su periodo de amortización ambiental o económica en relación a estos 20 años, la puntuación se incrementa en 1 punto. En el caso de los resultados ambientales se ha realizado una media entre los distintos periodos de amortización de las distintas categorías de impactos (no se incluyen los indicadores de flujo).

Los **resultados del balance ambiental** son:

- Considerando únicamente el vector energético, en todos los casos es mayor al ahorro alcanzado que no la energía consumida a lo largo del ciclo de vida de los productos analizados.

- El período de amortización medio de los impactos ambientales varia mucho en función del tipo de producto, (va desde los 20 años a los 92.5).

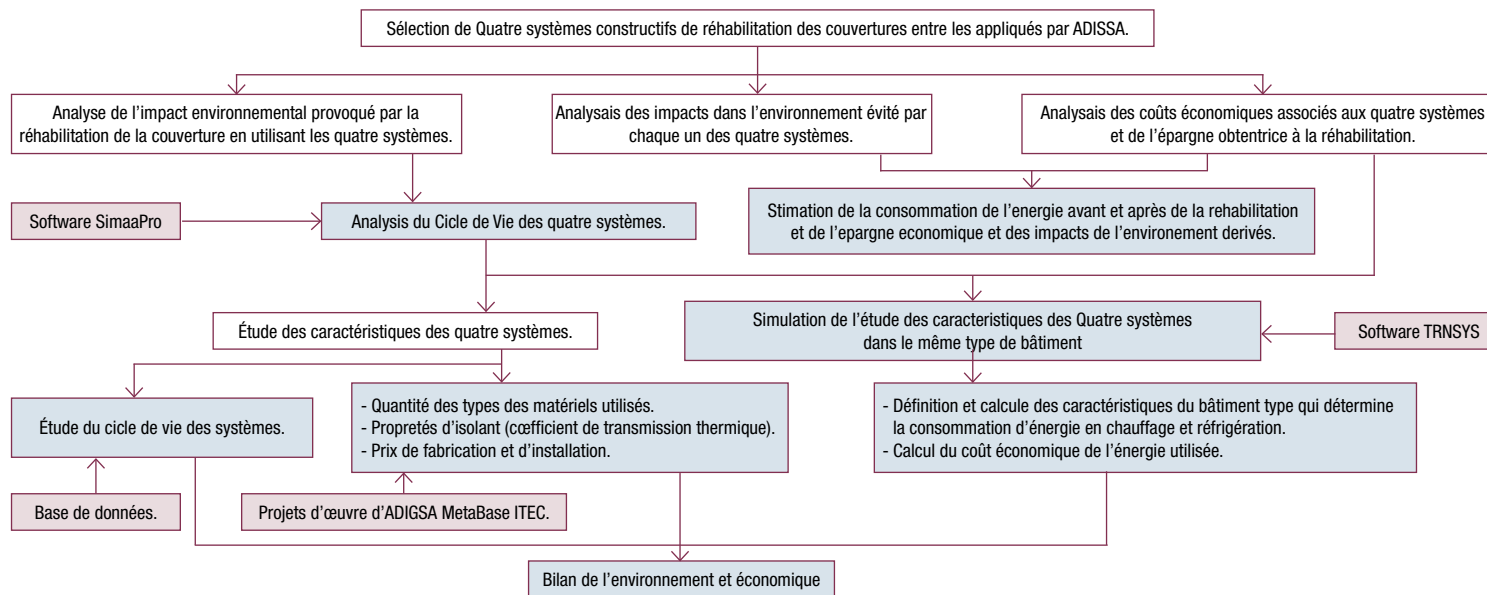
En los que refiere al **balance económico**, cabe destacar que:

- En todos los casos el ahorro económico conseguido a lo largo de los 20 años de vida útil de los productos es inferior a los costes del sistema de rehabilitación.
- El periodo de amortización económica se sitúa entre los 20.7 años y los 26.5.
- Cabe destacar que no se ha considerado los costes de mantenimiento, desinstalación y gestión de los residuos de la cubierta.

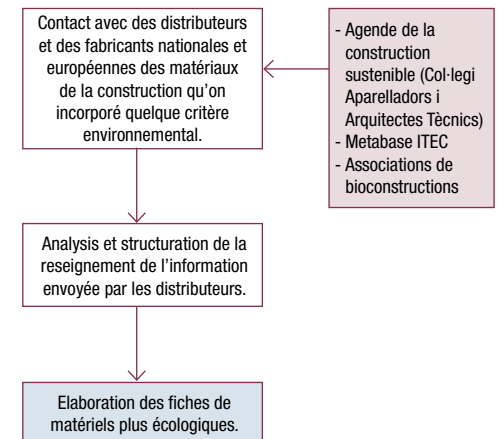
**Materiales más ecológicos**

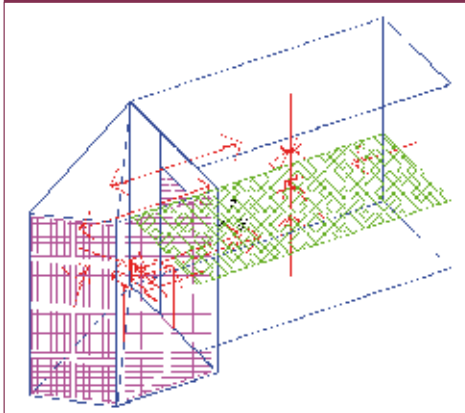
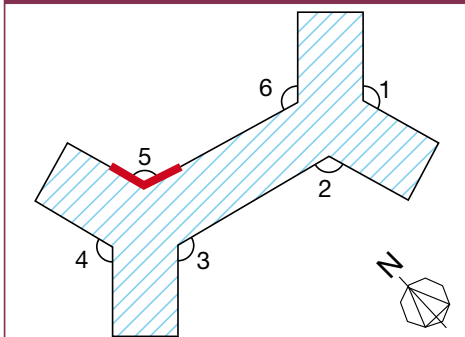
Sobre la búsqueda de posibles alternativas a

La methodology suivie par l'étude a été celle du schéma ci dessous :



La seconde étape de la méthodologie a consisté à **préparer des fiches sur des matériaux plus écologiques** qui pourraient être utilisés dans de nouveaux systèmes de réhabilitation de toitures et qui tiendraient compte des critères environnementaux.





6 orientaciones - 2 balcones por orientación  
6 orientations - 2 balcons par orientation

los materiales aislantes e impermeabilizantes utilizados actualmente por ADIGSA se extraen las siguientes conclusiones:

- Se han detectado muchas alternativas más ecológicas que los materiales aislantes convencionales derivados del petróleo. A parte de los ya consolidados, actualmente se están desarrollando nuevas aplicaciones de materiales renovables o reciclables en el campo del aislamiento de fachadas.
- Aún no existen en el mercado muchas alternativas a los materiales impermeabilizantes derivados del petrolo.
- La mayoría de los distribuidores y fabricantes de materiales ecológicos para la construcción se sitúan en Alemania y Francia. En España se han detectado dos empresas distribuidoras y una más en creación.

Le développement de toute cette méthodologie se trouve dans la mémoire complète du projet.

### Résultats

Les principaux résultats de l'étude sont liés tant au bilan environnemental et économique, qu'à l'utilisation de différents matériaux.

### Bilan environnemental et économique

Les économies obtenues sont inférieures au coût du système de réhabilitation. Il est évident néanmoins que si toute l'énergie économisée était électrique, qui a un prix très élevé en comparaison avec le gaz naturel et le gasoil, les résultats seraient très différents. D'un autre côté, si on considérait le coût de maintenance (nettoyage, réparations, etc.) et la gestion des déchets des systèmes de réhabilitation, la période d'amortissement serait plus longue.

• Existe una gran variabilidad en el precio de los materiales ecológicos.

• No se ha detectado una relación entre el precio y las características ecológicas, es decir, que no siempre los materiales más ecológicos son a la vez más caros.

• Se debería realizar una búsqueda más profunda sobre las cubiertas vegetales, dado que puede ser una buena alternativa a los sistemas tradicionales con un menor impacto ambiental asociado.

Le produit compense par les économies d'énergies générées autant les impacts environnementaux que le coût économique. Pour 10% d'augmentation de sa période d'amortissement environnementale ou économique par rapport à ces 20 ans, l'évaluation augmente d'un point. Dans le cas des résultats environnementaux, on a calculé une moyenne entre les différentes périodes d'amortissement des différentes catégories d'impacts (les indicateurs de flux ne sont pas inclus).

Les **résultats du bilan environnemental** sont:

• Si l'on ne considère que le vecteur énergétique, dans tous les cas les économies réalisées sont plus grandes que l'énergie consommée au cours du cycle de vie des produits analysés.

• La période d'amortissement moyenne des impacts environnementaux varie beaucoup

## 6. ESTUDIO DE LA IMPLANTACIÓN DE SISTEMAS SOLARES TÉRMICOS PARA LA PRODUCCIÓN DE ACS EN LAS DISTINTAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS DE BADIA DEL VALLÈS

*Autores: Enric Mateu de AIGUASOL Ingeniería en colaboración con Adigma, marzo de 2005.*

### Metodología

Los objetivos del estudio son:

- Evaluar el sistema solar térmico idóneo para cada tipología de viviendas.
- Cuantificar el coste de implantación y los ahorros derivados.

Para conseguir finalmente obtener una comparativa económica y energética de diferentes sistemas solares térmicos para la producción de Agua Caliente Sanitaria (ACS) en bloques de viviendas, y una comparativa entre sistemas centralizados y descentralizados.

en función del tipo de producto (de 20 a 92,5 ans).

En ce qui concerne le **bilan économique** :

• Dans tous les cas, les économies obtenues au cours des 20 ans de durée de vie des produits est inférieure au coût du système de réhabilitation.

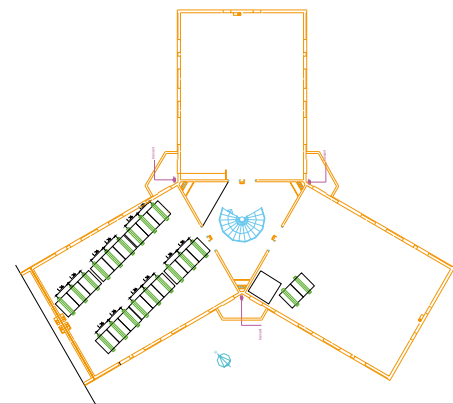
• La période d'amortissement économique oscille entre 20,7 et 26,5 ans.

• Il faut signaler que le coût de maintenance, désinstallation et gestion des déchets de la couverture n'a pas été pris en compte.

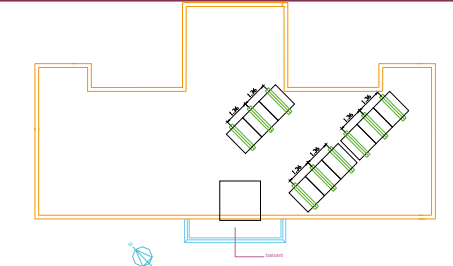
### Matériaux les plus écologiques

De la recherche d'alternatives possibles aux matériaux isolants et imperméabilisants utilisés actuellement par ADIGSA, on peut tirer les conclusions suivantes:

Tipologías edificatorias analizadas en Badia del Vallés  
Typologies de construction analysées à Badia del Vallés



Tipología E-5 o Estrella  
Typologie E-5 ou en Étoile



Tipología L1-5  
Typologie L1-5

En la **metodología** aplicada por este estudio se han utilizado los siguientes datos:

- Los datos meteorológicos de Barcelona.
- Demanda de ACS según Ordenanza Solar de Barcelona.

### Resultados

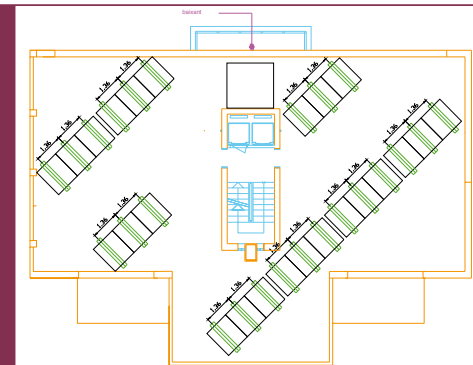
Las principales **conclusiones** a las que se ha llegado con este estudio, son las siguientes:

- Aunque las inversiones no son muy elevadas, los períodos de retorno son en general

muy altos, y los sistemas centralizados son aceptables.

- Los sistemas descentralizados requieren de la intervención dentro de las viviendas, lo que es objeto de rechazo por parte de los vecinos, o de soluciones muy complejas y poco eficientes. Asimismo, los costes que generan y el pequeño ahorro asociado, para mantener la tarifa de gas doméstica y los contratos individuales de mantenimiento, los hacen económicamente poco atractivos, con períodos de amortización superiores a la vida útil de las mismas instalaciones.
- Los sistemas centralizados presentan la ventaja de que requieren una intervención mínima dentro de la vivienda, a la vez que sus costes de implantación, operación y mantenimiento son mucho más competitivos, alcanzando tiempos de amortización razonables.

- Se considera recomendable, proponer a la mayoría de los vecinos, la instalación de un sistema centralizado para la producción de ACS con energía solar térmica y gas natural, tal y como se plantea en el presente documento.
- Mediante las comparativas que se presentan, se evidencia la gran diferencia de costes, tanto de implantación como de operación y mantenimiento, de los sistemas solares térmicos centralizados y descentralizados, así como el balance económico que estos generan a los usuarios, que asumen, mediante el precio de compra de la vivienda, la amortización económica final.
- Incluso trabajando en obra nueva, se puede considerar que los períodos de amortización de los sistemas descentralizados son excesivamente altos y que tan solo los de los



Tipología T2-16  
Typologie T2-16

- On a détecté beaucoup d'alternatives plus écologiques aux matériaux isolants conventionnels dérivés du pétrole. Mis à part ceux qui sont déjà acceptés, de nouvelles applications de matériaux renouvelables ou recyclables dans le domaine de l'isolation de façades sont développées actuellement.
- Il n'existe pas encore sur le marché beaucoup d'alternatives aux matériaux imperméabilisants dérivés du pétrole.
- La plupart des distributeurs et des fabricants de matériaux écologiques pour la construction se trouvent en Allemagne et en France. En Espagne fonctionnent deux entreprises

de distribution; une troisième est en cours de création.

- Les prix des matériaux écologiques sont très variables.
- On n'a pas détecté de rapport entre le prix et les caractéristiques écologiques, c'est à dire que les matériaux les plus écologiques ne sont pas toujours les plus chers.
- Il faudrait réaliser une recherche plus approfondie sur les couvertures végétales, car elles peuvent être une bonne alternative aux systèmes traditionnels avec un impact environnemental inférieur.

## 6. ÉTUDE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE POUR EMPLOI DOMESTIQUE PAR DE SYSTÈMES THERMIQUES SOLAIRES DANS PLUSIEURS BÂTIMENTS TYPES À BADIA DEL VALLÈS

Auteurs : ADIGSA en collaboration avec AIGUASOL Ingénieries

### Méthodologie

Les **objectifs** :

- Evaluer le système thermique solaire idéal pour chaque type de logements.
- Dimensionner le système.
- Quantifier le coût d'implantation et les économies dérivées pour faire une comparaison économique et énergétique des différents systèmes centralisés et décentralisés.

L'étude a utilisé les données suivantes :

- Les données météorologiques de Barcelone

- Demande d'ACS selon l'Ordonnance Solaire de Barcelone

### Résultats

Voici les principales **conclusions** :

- Bien que les investissements ne soient pas très élevés, les délais de remboursement sont en général très importants, mais acceptables dans le cas des systèmes centralisés.
- Les systèmes décentralisés demandent une intervention à l'intérieur des logements refusée par les habitants, ou des solutions très complexes et peu efficaces. Aussi, le coût des travaux et le peu d'économies en raison des contrats individuels de maintenance et du tarif du gaz domestique, les rendent peu attractifs du point de vue économique, avec des périodes d'amortissement supérieures à la durée de vie de ces installations.

sistemas centralizados se debería obligar a asumir al comprador de una vivienda.

- Sería necesario que esto sirviera de reflexión política general de la Generalitat de Catalunya, en lo que refiere a nuevas viviendas de promoción pública.

## 7. ESTUDIO DE CONFORT LUMÍNICO EN VIVIENDA SOCIAL DE BADÍA DEL VALLÈS

*Autores: Jordi Pacual de AIGUASOL  
Ingeniería en colaboración con ADIGSA,  
marzo de 2005.*

### Metodología

El estudio tiene por objetivo simular el comportamiento de diversas soluciones de lamas de unas galerías que han de incorporarse en una rehabilitación para **seleccionar la mejor opción de rehabilitación de las galerías en**

**función de la orientación de cada una de ellas y estableciendo unos objetivos mínimos de iluminación natural.**

Así, la iluminación objetivo se establece para una superficie de referencia que corresponde a cada una de las dos cocinas que dan a cada una de las galerías.

Para cada una de las 12 tipologías presentadas (6 orientaciones - 2 balcones por orientación), se han definido una serie de soluciones a simular.

### Resultados

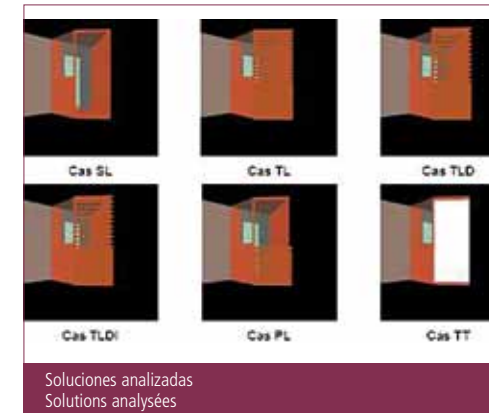
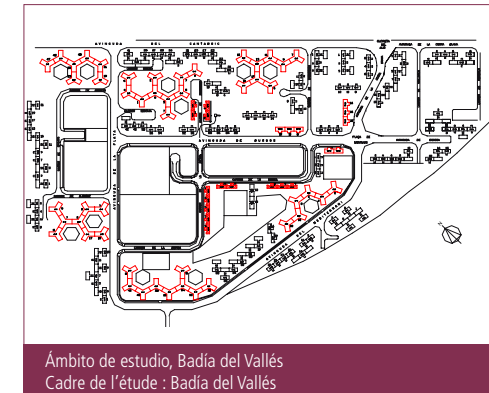
En general, **se observó que la diferencia entre las distintas iluminaciones depende principalmente de la orientación y no tanto de las distintas soluciones adaptadas.**

- Los cerramientos frontales opacos resultan una mala iluminación natural.

- Los cerramientos frontales translúcidos tan solo aseguran una iluminación correcta de la cocina en el caso de una de las orientaciones.

- Los cerramientos frontales con lamas resultan, para la mayoría de orientaciones, un incremento de la iluminación, debido al efecto de la reflexión de la luz en estas. Este efecto se aprecia en las orientaciones más desfavorables.

- Para conseguir este efecto es importante que exista una distancia entre lama y lama para permitir la entrada de luz, y que el cerramiento sea completo para una mayor reflexión 0.



- Lessystèmescentralisésprésententl'avantage d'une intervention minimale à l'intérieur du logement, et leurs coûts d'implantation, d'opération et de maintenance sont beaucoup plus compétitifs, atteignant des durées d'amortissement raisonnables.

- En accord avec les propositions de ce document, l'installation d'un système centralisé pour la production d'ACS à partir de l'énergie solaire thermique et du gaz naturel est conseillé aux habitants.

- Les comparaisons révèlent un écart évident entre les systèmes thermiques solaires centralisés et décentralisés en ce qui concerne les coûts d'implantation, d'opération et d'entretien, aussi bien que le bilan économique pour les usagers, qui assument l'amortissement par le prix d'achat du logement.

- Même dans les constructions nouvelles, les délais d'amortissement des systèmes décentralisés sont excessivement longs. Seules les systèmes centralisés devraient être assumés par l'acheteur du logement.

- Ceci devrait constituer un élément de réflexion pour la politique générale de nouveaux logement sociaux de la Generalitat de Catalunya.

## 7. ÉTUDE DE CONFORT LUMINEUX DANS LES LOGEMENTS SOCIAUX DE BADIA DEL VALLÈS

*Auteurs : ADIGSA en collaboration avec  
AIGUASOL Ingénierie.*

### Méthodologie

L'étude consiste à **sélectionner la meilleure option de restauration de galeries (élé-**

**ment architectural typique des logements espagnols: espèce de balcon communicant avec la cuisine et donnant sur la cour ou sur la façade postérieure destinée en général au séchage du linge, laverie, etc.) en fonction de leur orientation pour obtenir un seuil minimal d'éclairage naturel.**

Le seuil d'éclairage de référence est calculé par rapport à la superficie de chacune des deux cuisines donnant sur les galeries.

Une série de simulations a été prévue pour chacune des 12 typologies présentées (6 orientations - 2 balcon par orientation).

### Résultats

L'étude constate que généralement **les différences entre éclairages sont liées à l'orientation plutôt qu'à any aux différentes solutions proposées.**

- Les fermetures frontales opaques empêchent le bon éclairage naturel.

- Les fermetures frontales translucides assurent un éclairage correct de la cuisine uniquement dans l'orientation (1).

- Les fermetures frontales à lames assurent, pour la plupart des orientations, un meilleur éclairage, en raison de la réflexion de la lumière sur celles-ci. Cet effet est spécialement visible dans les orientations les plus défavorisées.

- Pour cela la distance entre les lames doit permettre une bonne entrée de la lumière. Inversement, la fermeture doit être complète pour une réflexion 0.

## ESTUDIOS DE LA AGENCIA DE RENOVACIÓN URBANA DE VITORIA

### 1. INTRODUCCIÓN

La Agencia de Renovación Urbana de Vitoria ha estudiado y planteado propuestas de actuación para Zaramaga, un barrio de clase media, en su origen obrero, situado al norte del casco histórico de la ciudad. Los estudios se han centrado en la situación de la vivienda, con énfasis en cuestiones de sostenibilidad energética y en un análisis del perfil sociológico del barrio.

El objetivo general de los estudios realizados es el de analizar las condiciones de vida del barrio de Zamaga y presentar propuestas de actuación que mejoren la calidad de vida en el barrio, fomentando su adecuada integración

## ÉTUDES RÉALISÉES PAR L'AGENCE DE RÉNOVATION URBAINE DE VITORIA (ARUV)

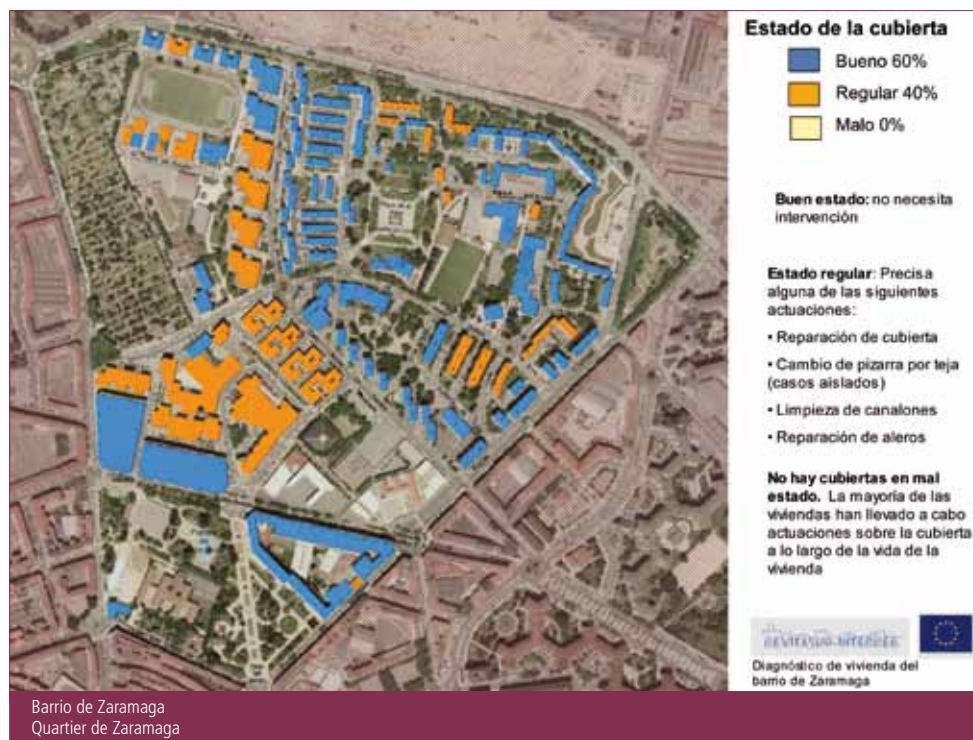
### 1. INTRODUCTION

L'Agence de Rénovation Urbaine de Vitoria a étudié et présenté des propositions d'action pour le quartier de Zaramaga, un quartier de classe moyenne, ouvrier à l'origine, situé au nord du centre historique de la ville. Les études ont porté sur la situation du logement et spécialement sur la durabilité énergétique et l'analyse du profil sociologique du quartier.

Son objectif était d'analyser les conditions de vie et de présenter des propositions d'action pour les améliorer en stimulant une bonne intégration de la zone dans le maillage urbain avec des critères de respect pour l'environnement et de participation sociale.

en el entramado urbano, con criterios de sostenibilidad ambiental y participación social.

El elemento específico de la metodología utilizada por la Agencia de Renovación Urbana es el que los estudios están muy **orientados a la acción**. No se pretenden diagnósticos exhaustivos, sino la recopilación e interpretación de los datos necesarios para la elaboración de propuestas aplicables.



La especificidad de la metodología utilizada por l'Agence de Rénovation Urbaine est son **orientation vers l'action**. Les diagnostics ne sont pas exhaustifs mais juste un outil de rassemblement et d'interprétation des données nécessaires pour l'élaboration de propositions opérationnelles.

### 2. ESTUDIO DE VIVIENDA EN EL BARRIO DE ZARAMAGA

*Estudio realizado por la ARUV en coordinación con el Departamento de Ordenación Territorial de Idom.*

Este estudio tiene por objeto estudiar la calidad y el estado actual de las viviendas situadas en el barrio de Zaramaga y plantear un programa de mejora de las mismas.

### 2. ÉTUDE SUR LE LOGEMENT DANS LE QUARTIER DE ZARAMAGA

*Étude réalisée par l'ARUV en coordination avec le Département d'Aménagement Territorial d'Idom.*

Elle prétend déterminer la qualité et l'état actuel des logements du quartier et envisager un programme d'amélioration.

El enfoque utilizado es operativo, esto es, no se realiza un estudio exhaustivo de todos los elementos de la vivienda, sino que nos centramos en aquellos aspectos que, a partir de las conversaciones mantenidas con los agentes implicados, tienen más probabilidades de ser transformados. En concreto, el estudio analiza el estado de tres elementos de la vivienda: fachadas, cubiertas y ascensores. Estos tres elementos se han estudiado para las 5.684 viviendas que componen el ámbito de estudio.

La selección de estos tres elementos responde a que representan las actuaciones consideradas de mayor prioridad en lo relativo a vivienda por parte del Ayuntamiento y de los vecinos. De hecho, éstos presentaron una selección de las viviendas cuyas fachadas se consideran más necesitadas de mejora. Esta percepción vecinal se ha estudiado de nuevo y se completa con las aportaciones del presente estudio.

L'approche adoptée est opérationnelle, c'est à dire que tous les éléments du logement ne sont pas analysés mais uniquement ceux qui ont le plus de probabilités d'être transformés, selon l'avis des agents impliqués.

La recherche part de l'évaluation de l'état de la couverture et de la façade et du besoin d'ascenseur de chaque bâtiment du quartier, après inspection technique des 5.684 logements étudiés.

Ces trois éléments ont été retenus parce que la Mairie comme les habitants les considèrent prioritaires. Ces derniers ont fourni une liste de logements nécessitant un ravalement de façade, laquelle a été révisée et complétée par cette étude.

### Diagnostic État des couvertures

Les résultats obtenus sont repris sur un plan

## Diagnóstico

### Estado de las cubiertas

Se recogen en un plano los resultados del estudio, y en él se indica el estado de la cubierta de las viviendas, diferenciando por colores entre "buen estado" y "estado regular". La calificación de "buen estado" implica que no son necesarias actuaciones en la cubierta. Las viviendas con cubierta de "estado regular", por su parte, precisan alguna de las siguientes actuaciones:

- Reparación de cubierta.
- Cambio de pizarra por teja (casos aislados).
- Limpieza de canalones.
- Reparación de aleros.

Aproximadamente un 60% de las cubiertas se encuentran en buen estado. El 40% restante se han clasificado dentro de la categoría de "estado regular". En la mayoría de las vivien-

où l'état des couvertures est indiqué par deux couleurs différentes correspondant aux rubriques «bon état» et «état moyen». Les immeubles en bon état ne nécessitent pas d'intervention. Les logements en état «moyen» ont besoin de quelques unes des actions suivantes :

- Réparation de la couverture.
- Remplacement des ardoises par des tuiles (cas isolés).
- Nettoyage des gouttières.
- Réparation d'auvents.

Environ 60% des couvertures sont en bon état. Les 40% restant ont été classé dans la catégorie «état moyen». Dans la majorité des cas, la couverture a été entretenue tout au long de la vie de l'immeuble. Aucune situation critique n'a été identifiée.

### État de la façade

Le plan suivant reprend, par couleurs, le degré

de détérioration des façades. 60% des logements se trouvent en bon état et n'ont pas besoin d'intervention.

### Estado de la fachada

Se recoge en un plano, por colores, el grado de deterioro en que se encuentran las fachadas. El 60% de las viviendas se encuentran en buen estado, lo cual implica que no son ne-



das se han llevado a cabo actuaciones sobre la cubierta a lo largo de la vida de la vivienda. No se ha identificado ninguna situación considerada crítica.

Dans 39,9% des logements la façade est en état «moyen» et a besoin de quelques unes des actions suivantes:

- Remise ponctuelle de briques apparentes (maximum 2,5%).

cesarias actuaciones sobre la fachada en estas viviendas.

En el 39,9% de las viviendas la fachada se encuentra en estado "regular", definido por la necesidad de realizar alguna de las siguientes intervenciones:

- Reposición puntual ladrillo caravista. (máximo 2,5%).
- Limpieza y rejunteo ladrillo.

- Nettoyage et colmatage des briques.
- Réparation de tablettes et/ou soubassement.

Deux façades en «mauvais état» ont été identifiées. Il s'agit de logements où aucune intervention n'a été effectuée sur la façade tout au long de la vie de l'immeuble. L'intervention requise n'est pas critique, mais plutôt une intervention d'entretien.

- Reparación alféizar y/o zócalos.

Se han identificado dos inmuebles con la fachada en "mal estado". Esta calificación supone que se trata de viviendas en cuya fachada no se ha intervenido a lo largo de la vida del edificio. Requieren una intervención *no crítica*, fundamentalmente de mantenimiento.

### Disponibilidad de ascensor

De la misma manera, que anteriormente, se recogen en un plano los resultados del estudio, concluyendo que aproximadamente el 75% de las viviendas disponen de ascensor mientras que el 25% carecen de él, teniendo la posibilidad de colocarlo por fachada o jardín. La instalación de ascensores se considera prioritaria dado el envejecimiento de la población y la posibilidad de instalación de ascensor en la totalidad de los inmuebles que carecen de él (normalmente de b+4).

### Existence d'ascenseur

Les résultats obtenus montrent qu'environ 75% des logements disposent d'ascenseur, tandis que 25% n'en ont pas mais il serait possible de l'installer à l'extérieur soit sur la façade soit dans le jardin. L'installation d'ascenseurs est considérée prioritaire à cause du vieillissement de la population et de son installation facile dans la totalité des immeubles qui en manquent (normalement RDC+4).

### Éléments constructifs

L'étude est complétée par une analyse des éléments constructifs des bâtiments, bloc par bloc. Le système constructif de chaque bâtiment, les interventions réalisées, les pathologies détectées et le diagnostic y sont consignés.

### Propositions

Une série de mesures (avec budget approximatif) sont conseillées pour le traitement des

## Elementos constructivos

El estudio se completa con un estudio de los elementos constructivos de los edificios, bloque por bloque. Se describe el sistema constructivo de cada edificio, las intervenciones realizadas, las patologías detectadas y el diagnóstico.

### Propuestas

Se realizan una serie de recomendaciones, con su presupuesto, para la solución de las patologías identificadas. Las propuestas de soluciones indicadas para cada bloque son propuestas de bajo coste y fácil aplicación. En el caso de la fachada, existe una alternativa más global que mejoraría la eficiencia térmica de los edificios, que es el aislamiento térmico exterior de la fachada. Esta solución sería común para todos los edificios con fachada deteriorada o con bajo aislamiento.

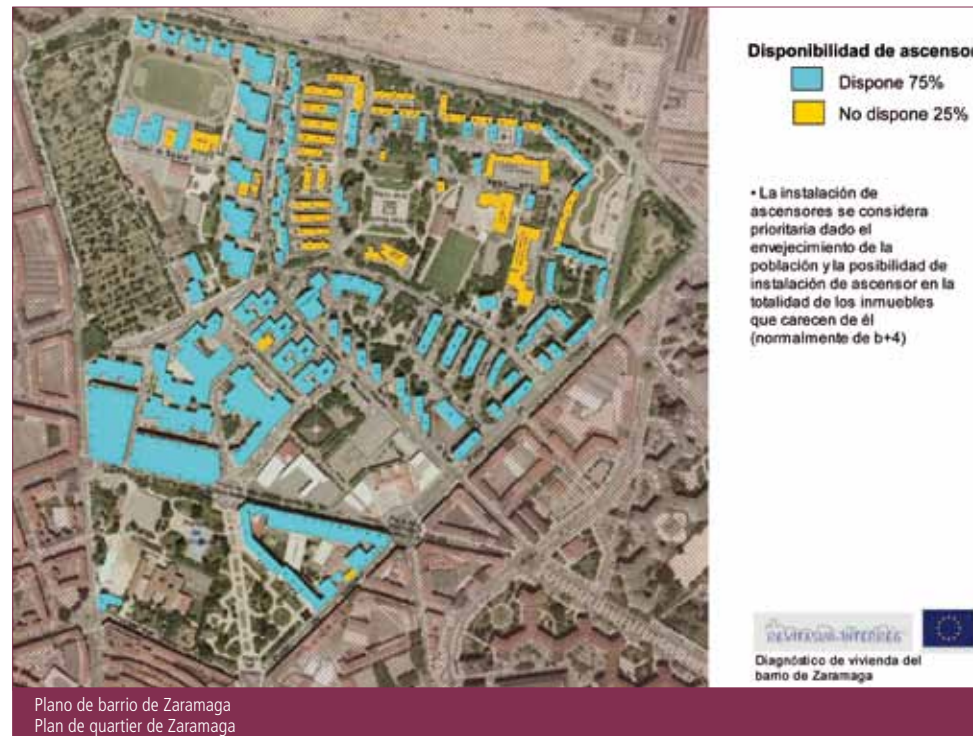


Fachada barrio de Zaramaga  
Façade quartier de Zaramaga

pathologies identifiées. Les solutions proposées sont individuelles par bloc, de bas coût et d'application facile. En ce qui concerne les façades, il existe une alternative d'application générale qui améliorerait l'efficacité thermique des bâtiments: l'isolation thermique extérieure des façades détériorées ou avec une isolation insuffisante.

Propuestas para la mejora de fachadas:

PROPUESTA	PRECIO ORIENTATIVO (€/m <sup>2</sup> )
Aislamiento de fachadas por exteriores	57
Revestimiento en fachada con mortero monocapa	26,12
Revestimientos en paramentos verticales con mortero monocapa	21
Limpieza y saneado de fachada	25,1
Colocación de Trasdosoado en muros interiores	17-21
Relleno de cámara de aire con Arlita	15



Plano de barrio de Zaramaga  
Plan de quartier de Zaramaga

Propositions pour l'amélioration de façades :

PROPOSITION	PRIX APPROXIMATIF (€/m <sup>2</sup> )
Isolation de façades extérieures	57
Enduit façade avec mortier mono-couche	26,12
Enduit sur parements verticaux avec mortier mono-couche	21
Nettoyage et assainissement de la façade	25,1
Revêtement de murs intérieurs	17-21
Remplissage du matelas d'air avec Arlita	15

## 3. ESTUDIO DE SATISFACCIÓN SOCIAL DEL BARRIO DE ZARAMAGA

*Estudio realizado por la ARUV en coordinación con el Departamento de Ordenación Territorial de Idom.*

### Introducción

Para la elaboración de este estudio, se realizó una encuesta personal y presencial con un margen de error del 5% y con un coeficiente de fiabilidad del 95,5%. Se tomó una muestra de 397 vecinos. La encuesta fue domiciliaria y estratificada por zona, sexo y edad, de modo que la muestra replicó la composición y localización de la población del barrio.

Los objetivos de la encuesta han consistido en:

- Conocer el grado de satisfacción de los vecinos de Zaramaga con los distintos elementos que conforman el barrio.

## 3. ÉTUDE DE SATISFACTION SOCIALE DU QUARTIER DE ZARAMAGA

*Étude réalisée par l'ARUV en coordination avec le Département d'Aménagement Territorial d'Idom.*

### Introduction

Une enquête personnelle et sur le terrain a été réalisée avec 397 habitants du quartier. La marge d'erreur est de 5% et le coefficient de fiabilité de 95,5%. Cet échantillonnage assure que dans 95,5% des enquêtes aléatoires réalisées, l'écart entre la valeur de l'échantillon et la valeur réelle de la population est au maximum de 5 dixièmes. Autrement dit, il présente une marge d'erreur de 5% pour un intervalle de confiance de 95,5%. L'enquête a été réalisée à domicile et stratifiée par zone, sexe et âge, de sorte que l'échantillon a reproduit la composition et la localisation de la population du quartier.



- Conocer las preferencias de los vecinos en lo relativo al desarrollo de proyectos de revitalización urbana en la zona.
- Crear nuevas bases de participación ciudadana en las iniciativas municipales.

La metodología empleada se ha basado en cuestionarios estructurados con preguntas cerradas y semicerradas.

### Diagnóstico

Las conclusiones ofrecen un diagnóstico preciso del momento del barrio, y se resumen a continuación:

- **Fuerte sentimiento de pertenencia** (un 80% llevan más de 25 años viviendo en el barrio, y un 90% se relacionan de manera habitual con los vecinos y se sienten integrados en la vida del barrio).

- La **Asociación de Vecinos del Barrio tiene una importante presencia**, pero su representatividad es limitada: un 55% no la conoce y un 85% no acude a sus reuniones.

- Existe una **diferencia entre los límites administrativos del barrio y la percepción vecinal**. Los vecinos identifican más el barrio con su parte norte, la más antigua - "el viejo Zaramaga".

- **Los vecinos, en general, se muestran satisfechos con el barrio en que viven** (cerca de un 70% así lo manifiestan). Los Motivos de insatisfacción son la congestión vehicular, el estado de fachadas y la falta de oportunidades económicas.

- **Están muy satisfechos con su vivienda** (más de un 90%), a pesar de mal estado fachadas y de necesitar ascensores.

- Con respecto a la valoración del estado de la cubierta, fachada y ascensor, las **respuestas son coherentes con el estudio técnico**: un 40% considera que el estado de la fachada es malo o regular, un 50% afirma no haber reformado la cubierta y un 25% manifiesta la necesidad de poner ascensor en el inmueble.

- Se les preguntó a los vecinos por su disposición a pagar y más de la mitad de los que necesitan hacer reformas manifestaron su disposición a pagar por las reformas, si bien reclaman que el Ayuntamiento cofinancie la operación con una aportación de entre un 50 y 75% - no era de esperar otra respuesta -.

- **El 50% ha reformado su vivienda e inmueble.**

- Más de un 90% de los vecinos efectúan las

compras habituales en el barrio, si bien buscan alternativas de ocio.

- El "efecto Boulevard" (nuevo centro comercial del barrio) se percibe como positivo.

- La población considera que nuevas alternativas de ocio son necesarias.

- **Iluminación y ruido mejorable.**



Incorporación de aislamiento térmico por exterior (fachada trasera)  
Incorporation d'isolation thermique extérieure

Les objectifs de l'enquête étaient :

- Connaître le degré de satisfaction des habitants de Zaramaga par rapport aux différents éléments du quartier.
- Connaître les préférences des habitants en ce qui concerne la réalisation de projets de revitalisation urbaine dans la zone.
- Créer de nouvelles bases de participation des citoyens aux initiatives municipales.

La méthodologie employée était basée sur des questionnaires structurés avec des questions fermées et semi-fermées.

### Diagnostic

Les conclusions offrent un diagnostic précis de la situation actuelle du quartier, et sont résumées ci-dessous:

- **Fort sentiment d'appartenance** (80% ha-

bitent le quartier depuis plus de 25 ans et 90% fréquentent habituellement les voisins et se sentent intégrés dans la vie du quartier).

- **L'association de riverains est très présente**, mais sa représentativité est limitée : 55% des habitants ne la connaissent pas et 85% n'assistent pas aux réunions.

- **Il existe un décalage entre les limites administratives du quartier et la perception des habitants**. Les habitants identifient le quartier plutôt à sa partie nord, la plus ancienne, «le vieux Zaramaga».

- **Les habitants sont en général satisfaits du quartier où ils habitent** (près de 70% l'affirment textuellement). Les raisons d'insatisfaction sont la saturation de la circulation, l'état des façades et le manque d'opportunités économiques

- **Ils sont très satisfaits de leurs logements (plus de 90%), malgré le mauvais état des façades et le manque d'ascenseurs.**

- Par rapport à l'évaluation de l'état de la couverture, de la façade et de l'ascenseur, les réponses coïncident avec l'étude technique: 40% considèrent que l'état de la façade est mauvais ou moyen, 50% affirment ne pas avoir réparé la couverture et 25% manifestent le besoin d'installer un ascenseur.

- Plus de la moitié des habitants qui devraient faire des travaux seraient prêts à y participer économiquement, mais ils demandent que la Mairie co-finance l'opération avec un apport de 50 à 75% du capital - on pouvait s'attendre à cette réponse -.

- **50% ont restauré leur logement et l'ensemble de leur immeuble.**

- Plus de 90% des habitants effectuent leurs courses habituelles dans le quartier, bien qu'ils cherchent des alternatives pour leurs loisirs.

- L'«effet boulevard» (nouveau centre commercial du quartier) est perçu comme positif.

- La population considère que de nouvelles alternatives de loisirs sont nécessaires.

- **Existencia de numerosos puntos ruidosos en el barrio.**
- Cierta insatisfacción con la seguridad ciudadana, si bien los encuestados no han sufrido personalmente percances de importancia. El clima de convivencia social se valora positivamente.
- **En cuanto a la movilidad, se considera que el número de vehículos es excesivo y la señalización mejorable.** La accesibilidad es buena, especialmente a pie. Es el medio más utilizado para acceder al barrio
- Uno de los principales problemas es la **escasez de aparcamiento**. Se ha iniciado un estudio de viabilidad, ante el concurso de aparcamiento en la zona que previamente quedó desierto. La conclusión del estudio es que existe una gran dificultad para aparcar pero poca disposición a comprar plaza de garaje.

• El **acceso a la vivienda** es considerado el principal problema, seguido de las dificultades económicas y la situación de los mayores.

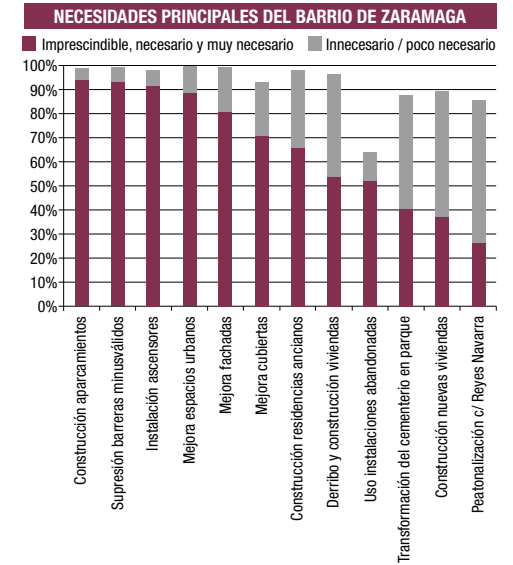
- Lo que **más se valora del barrio es la tranquilidad y el ambiente vecinal.**

Una primera propuesta que surge de la encuesta es el dotar de un nuevo uso a uno de los parques del barrio, que apenas es utilizado por los residentes, por encontrarse rodeado de vías rápidas. Las alternativas que los vecinos contemplan para el parque son: aparcamientos (75%), viviendas (20%) y residencia para personas mayores (65%).

Según los encuestados, las principales necesidades del barrio son, por orden prioridad:

- Construcción aparcamientos.
- Instalación ascensores.

- Atención población mayor:
  - Construcción de residencia(s).
  - Línea autobús Zaramaga-Txagoritxu (que permita una conexión de transporte público entre el barrio y la zona hospitalaria, sin necesidad de transbordo en el centro como ocurre en la actualidad).
- Urbanización calzadas y aceras.
- Solución puntos conflictivos de tráfico.
- El derribo de viviendas no se ve como una necesidad prioritaria.



- Amélioration de l'éclairage et réduction de bruits.
- **Existence de nombreux points bruyants dans le quartier.**
- Il y a une certaine insatisfaction quant à la sécurité des citoyens, bien que les interrogés n'aient pas connu personnellement de problèmes importants. Le climat de coexistence sociale est considéré positivement.
- **En ce qui concerne la circulation, le nombre de véhicules est perçu comme excessif et la signalisation nécessitant une amélioration.** L'accessibilité est bonne, en particulier à pied. C'est le moyen d'accès au quartier le plus utilisé.
- Un des problèmes principaux est l'insuffisance de stationnements. Une étude de viabilité

est en cours après que l'appel d'offre pour la construction d'un parking dans la zone ait été annulé. La conclusion de l'étude indique qu'il existe une grande difficulté pour se garer mais peu de disposition à acheter une place de garage.

- **L'accès au logement est considéré comme le problème principal**, suivi des difficultés économiques et de la situation des personnes âgées.

- **La tranquillité et les bons rapports entre habitants sont les éléments les plus appréciés du quartier.**

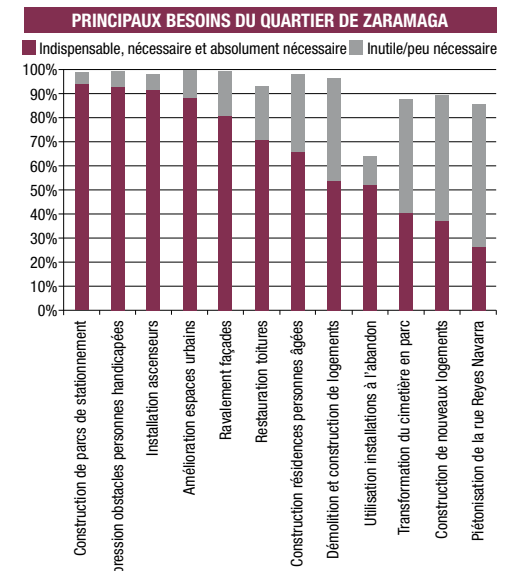
Une première proposition découlant de l'enquête est d'affecter à d'autres usages l'un des parcs du quartier, à peine utilisé par les résidents car il est entouré de voies rapides. Les alternatives proposées par les résidents sont:

parkings (75%), logements (20%) et maison de retraite pour personnes âgées (65%).

Selon les personnes interrogées, les besoins principaux du quartier sont, par ordre de priorité :

- Construction de parkings.
- Installation d'ascenseurs.
- Service d'assistance aux personnes âgées:
  - Construction de maisons de retraite
  - Ligne autobus Zaramaga-Txagoritxu (permettant une connexion de transport public directe entre le quartier et la zone hospitalière sans correspondance dans le centre comme actuellement).
- Urbanisation des chaussées et des trottoirs
- Elimination des points conflictuels de circulation.

- La démolition des logements n'est pas ressentie comme une priorité principale.



#### 4. PLAN DE ACCIÓN DEL BARRIO DE ZARAMAGA

*Estudio realizado por la ARUV en coordinación con el Departamento de Ordenación Territorial de Idom.*

##### Diagnóstico

El barrio surge a partir del Plan Parcial de Zaramaga, de 1959. Planteado como barrio obrero al noreste del Casco Antiguo, es uno de los documentos de planeamiento parcial más antiguos, lo que se advierte en la utilización directa de pequeños bloques exentos de cuatro plantas organizados en paralelo o formando grecas continuas en los límites de la actuación. Plantea una tipología variada de bloque abierto. Unidades muy pequeñas (doble crujía y 4 o 5 plantas), con diversidad de posiciones, orientaciones y agrupaciones. Los equipamientos y zonas verdes, de acuerdo con la ortodoxia organicista, se sitúan en el corazón de la barriada.

#### 4. PLAN D'ACTION DU QUARTIER DE ZARAMAGA

*Étude réalisée par l'ARUV en coordination avec le Département d'Aménagement Territorial d'Idom.*

##### Diagnostic

Le quartier a été conçu comme quartier ouvrier au nord-est du Vieux Quartier à partir du Plan Partiel de Zaramaga de 1959. Ce plan est l'un des plus vieux documents de planification partielle, on le voit dans la planification directe de petits blocs isolés de quatre étages organisés en parallèle ou formant des grecques continues sur les limites du terrain urbanisé. Il existe une typologie diversifiée de blocs ouverts : des unités très petites (double croisée avec 4 ou 5 étages) avec une grande diversité de positions, orientations et regroupements. Les équipements et les espaces verts, conformément à l'orthodoxie organiciste, se trouvent au cœur du quartier.

Zaramaga se concibió como un barriada obrera en la que alojar a los trabajadores de los polígonos industriales adyacentes, en los que se instalaron empresas importantes como Sidenor y Michelin.

**En la actualidad, es un barrio cuya población se caracteriza por un índice de vejez elevado y una tendencia demográfica decreciente en relación con el resto de la ciudad.**

A continuación se recogen los indicadores básicos del barrio y su relación con la ciudad de Vitoria:



Panorámica del barrio de Zaramaga  
Vue panoramique du quartier de Zaramaga

Le quartier de Zaramaga a été conçu comme un quartier ouvrier pour loger les travailleurs des zones industrielles adjacentes, où se sont installées des entreprises importantes comme Sidenor et Michelin.

**Actuellement, c'est un quartier dont la population se caractérise par une population âgée et une tendance démographique décroissante par rapport au reste de la ville.**

Les indicateurs de base du quartier et leur rapport avec la ville de Vitoria sont repris ci-dessous:

Indicadores	ZARAMAGA	VITORIA
GENERAL		
Población	14.474	221.270
Superficie	61,81 Has	1.868 Has (área urbana)
Número Viviendas	5.604	86.321 (área urbana)
Años construcción mayoritario	1951-70	1950-2005
SOCIOECONOMÍA		
Evolución población en los últimos años	-18%	2,2%
Porcentual población mayor de 65 años	20,5%	15,2%
Tasa inmigración	3,2%	2,5%
Tasa desempleo	24%	7,8%
Porcentual viviendas propiedad/alquiler	6% alquiler	6,1% alquiler
URBANISMO		
Densidad	90,6 viv/Ha	46,2 viv/Ha
Plazas de aparcamiento/vivienda	81% viviendas sin garaje	60% viviendas sin garaje
Porcentual edificios ascensor	75%	79%
MEDIOAMBIENTE		
Superficie de espacios verdes	6 m <sup>2</sup> por habitante	18,4 m <sup>2</sup> por habitante
Eficiencia energética de la vivienda	Mayoría fachadas sin aislamiento	
Contaminación	25,19%	16,27%
Poca limpieza calles	26%	20,78%

Indicateurs	ZARAMAGA	VITORIA
GÉNÉRAL		
Population	14.474	221.270
Superficie	61,81 Ha	1.868 Ha (zone urbaine)
Nombre de logements	5.604	86.321 (zone urbaine)
Années construction majoritaire	1951-70	1950-2005
SOCIO-ÉCONOMIE		
Évolution population dernières années	-18 %	2,2 %
Pourcentage population plus de 65 ans	20,5 %	15,2 %
Taux immigration	3,2 %	2,5 %
Taux de chômage	24 %	7,8 %
% logements propriété/location	6 % location	6,1 % location
URBANISME		
Densité	90,6 log/Ha	46,2 log/Ha
Places de stationnement/logement	81 % logements sans garage	60 % logements sans garage
Pourcentage bâtiments ascenseur	75 %	79 %
ENVIRONNEMENT		
Superficie espaces verts	6 m <sup>2</sup> par habitant	18,4 m <sup>2</sup> par habitant
Efficacité énergétique du logement	Majorité façades sans isolation	
Pollution	25,19 %	16,27 %
Peu de propreté rues	26 %	20,78 %

**Propuestas**

Las principales propuestas que señala el Plan de Acción son las siguientes:

- **Mejora de habitabilidad**
  - Mejora fachadas, comenzando por las situadas enfrente de la antigua acería, dotando de una imagen uniforme a la primera línea frente al centro comercial.
  - Mejora de aislamientos.
  - Mejora de cubiertas.
  - Accesibilidad (ascensores).
  - Peatonalización (aunque sea parcial) de la principal arteria del barrio.
- **Ubicación de nuevos aparcamientos (en la Plaza de Llodio con máxima prioridad).**
- **El cementerio como parque urbano. Inventario y rehabilitación de elementos funerarios de interés.**

**Propositions**

Les principales propositions du Plan d'Action sont les suivantes:

- **Amélioration de l'habitabilité**
  - Amélioration des façades, en priorité celles qui se trouvent en face de l'ancienne usine sidérurgique, et uniformisation de l'image de la première ligne de bâtiments en face du centre commercial.
  - Améliorations d'isolations.
  - Améliorations des couvertures.
  - Accessibilité (ascenseurs).
  - Utilisation partiellement piétonnière de l'artère principale du quartier.
- **Création très prioritaire de nouveaux parkings sur la Plaza de Llodio.**
- **Inventaire et réhabilitation des éléments funéraires importants du cimetière pour l'intégrer comme parc urbain**

- **Rehabilitación y ocupación de equipamientos obsoletos.**
- **Transformación del espacio urbano y utilización de espacios aislados:**
  - Vivienda social.
  - Centros asistenciales.
  - Otros servicios.
  - Permeabilización y apertura de nuevas entradas al barrio.



Detalle de fachadas  
Détail des façades

- **Restauration et occupation d'équipements obsolètes.**
- **Transformation de l'espace urbain et utilisation d'espaces isolés:**
  - Logements sociaux.
  - Centres d'assistance.
  - Autres services.
  - Désenclavement et ouverture de nouveaux accès au quartier.

**5. PROPUESTA DE UN EDIFICIO SOCIAL PARA EL BARRIO DE ZARAMAGA**

*Estudio realizado por la ARUV en coordinación con el Departamento de Ordenación Territorial de Idom.*

**Diagnóstico**

Se ha analizado el jardín situado en su frontera oriental con objeto de descubrir sus posibilidades en aras a cumplir algunas de las demandas del barrio.

El jardín se encuentra envuelto por vías de tráfico de entrada y salida de la ciudad a oeste y este y por la ronda de la ciudad al norte. Su propia situación, envuelto en vías de tráfico y dibujado por ellas, lo transformaban en una gran isleta.

El propio barrio de Zaramaga le daba la espalda en su estructura urbana y la pequeña fábrica

**5. PROPOSITION D'UN BÂTIMENT À USAGE SOCIAL POUR LE QUARTIER DE ZARAMAGA**

*Étude réalisée par l'ARUV en coordination avec le Département d'Aménagement Territorial d'Idom.*

**Diagnostic**

Le jardin situé sur la frontière orientale du quartier a été étudié afin d'évaluer son éventuelle réadaptation pour répondre à quelques demandes du quartier.

Il est entouré de voies de circulation d'entrée et de sortie de la ville à l'ouest et à l'est et par le périphérique au nord. Cet emplacement a conditionné son isolement.

La structure urbaine, y compris le quartier, lui tournait le dos et la petite usine qui existait sur son bord, transformée aujourd'hui en bâti-

ca que existía en su borde hoy transformada en oficinas aún aislaba más a Zaramaga en nuestro solar.

La demanda del barrio consiste en pisos tutelados y pequeños apartamentos con garantía de accesibilidad para personas mayores, viviendas para matrimonios jóvenes, servicios asistenciales, centro de día, guardería, servicios culturales, biblioteca, salas de reuniones, supermercados o comercios de barrio, plazas de aparcamiento cubiertas y talleres ocupacionales.

El análisis del jardín mostró la importancia de su ubicación. Atrapaba las antiguas vías de salida hacia Villareal, Portal de Villareal y hacia Guipúzcoa, Portales de Gamarra y Betoño, el viejo camino hacia el mar hacia Bermeo, y también un antiguo trazado ferroviario que había dibujado parte de la estructura urbana de Vitoria. Pero además de situarse en esos ejes de salida,

ment de bureaux, le coupait encore plus de Zaramaga.

La demande du quartier consiste à le transformer avec des appartements sous tutelle, des petits appartements d'accessibilité garantie pour les personnes âgées, des logements pour jeunes ménages, des services d'assistance, un centre de jour, une garderie, des services culturels, une bibliothèque, des salles de réunions, des supermarchés ou des commerces de quartier, des places de parking couvertes et des ateliers professionnels.

L'analyse du jardin a montré l'importance de son emplacement. Les anciennes voies de sortie vers Villareal et Portal de Villareal d'un côté et vers Guipúzcoa, Portales de Gamarra et Betoño de l'autre, le vieux chemin de la mer vers Bermeo et aussi un ancien tracé ferroviaire qui avait dessiné une partie de la structure urbaine de Vitoria

al situarse tangente y en su mayor dimensión, a la vieja ronda de la ciudad, definía una antigua frontera urbana entre campo y ensanches, entre suelo industrial y residencial que, aunque ya hoy en parte superada, iba a definir una de las nuevas avenidas de la ciudad. La presencia al otro lado de la ronda de un gran centro comercial y de un futuro centro hotelero, y de los nuevos barrios del este, acababa de consolidar este jardín como uno de los nudos de la ciudad.

Su propia situación lo convertía en tierra de nadie entre dos barrios muy diferentes por su época y tipología pero que compartían como herederos del movimiento moderno un carácter de "no ciudad" sin comercio, sin sentido de calle, sin espacios ciudadanos.

Todo ello venía a mostrar que el jardín no era un apéndice de Zaramaga, sino un punto muy singular capaz de cohesionar los dos barrios,

s'y rejoignaient. De plus, ce jardin est limitrophe de l'ancien contournement de la ville qui constituait une frontière urbaine entre campagne et terrains constructibles et entre terrain industriel et résidentiel. Cette ancienne frontière en partie effacée est devenue aujourd'hui un des nouveaux axes de la ville. L'existence d'un grand centre commercial de l'autre côté du périphérique, d'un futur centre hôtelier et de nouveaux quartiers à l'est vient confirmer ce jardin comme l'un des nœuds de communication de la ville.

Sa situation en faisait un terrain indéfini entre deux quartiers très différents par leur histoire et leur typologie mais qui partageaient, comme conséquence de la modernité, un caractère de «non-ville» sans commerce, sans organisation de plan de rue et sans espaces citoyens.

Tout cela montrait que ce jardin n'était pas une zone intégrée à Zaramaga, mais un espace très

de señalar un eje histórico de salida de la ciudad, de definir ante la ronda una frontera, y en definitiva que podía trascender su carácter de barrio para pasar a ser un hito de la ciudad, un nuevo monumento de la misma, que señalase como una puerta o un obelisco una de las murallas vitales de la ciudad y uno de sus ejes.

### Propuestas

El edificio, concebido en dos alternativas en 10 y 20 plantas, conciben el mismo tipo de programa, servicios sociales, guardería en planta baja y entrepiso, así como comercio, pisos tutelados para personas mayores, vi-



Propuesta construcción edificio social en el barrio de Zaramaga  
Proposition de construction d'un bâtiment social dans le quartier de Zaramaga

singulier capable de rassembler les deux quartiers, de signaler un axe historique de sortie de la ville, de définir une frontière avec la périphérie, et qui pouvait en definitiva se transformer pour devenir un site emblématique, un nouveau monument qui signalerait, como le ferait una porte ou un obélisque, un eje et una frontera qui rassemble.

### Propositions

Una double proposition de bâtiment a été faite de 10 ou de 20 étages avec le même programme: garderie au rez-de-chaussée et mezzanine, services sociaux, commerces, appartements sous tutelle pour personnes âgées,

viviendas de realojo, viviendas de acogida hasta la mitad de su altura y viviendas tasadas en el resto de las plantas que permiten financiar la operación. Las últimas plantas pueden cobijar de nuevo servicios municipales, biblioteca, salas de estar, salas ocupacionales o viviendas singulares para familias numerosas en plantas dúplex.

La distribución de la planta se organiza con cinco grupos de escaleras y ascensores que atienden a viviendas y espacios pasantes de norte a sur y que abrirán sus espacios de estancia hacia el jardín. La capacidad del edificio es de 20.000 m<sup>2</sup>, con capacidad para 160-180

viviendas con una media de 90 m<sup>2</sup> y de 2.000 a 4.000 m<sup>2</sup> de locales dotacionales.

Bajo el edificio se cobijan tres plantas sótano de aparcamiento, cuya huella supera la huella de la torre y que cobija 384 plazas con entradas y salidas desde el norte.

El edificio se implanta sin apenas dañar las especies del jardín existente, aunque se propone su remodelación central, sustituyendo la fuente por un pequeño estanque. Se añade además la ampliación de áreas verdes que compensen la huella del edificio. Para ello se han absorbido los antiguos carriles de salida del oeste y un carril de salida del este. La pérdida de áreas verdes que el edificio produce se recupera con esta solución, como se refleja en el plano correspondiente. Existen posibilidades más ambiciosas como la de fundir las áreas verdes con Zaramaga suprimiendo el vial del oeste o incluso la

de l'édifice est de 20.000 m<sup>2</sup>, avec une capacité de 160 à 180 logements de 90 m<sup>2</sup> en moyenne, plus 2.000 à 4.000 m<sup>2</sup> de locaux.

En sous-sol, trois étages de parking plus étendus que la base de la tour, avec entrées et sorties depuis le nord et une capacité de 384 places.

L'édifice peut être construit sans porter atteinte ou presque aux espèces végétales du jardin existant. La fontaine centrale pourrait être remplacée par un bassin. La surface occupée par l'édifice est compensée par la reprise et la transformation des anciennes voies de sortie à l'ouest et à l'est qui permettent de récupérer la superficie d'espace vert perdue, como le montre le plan correspondant. Il existe d'autres possibilités plus ambitieuses como le rattachement des espaces verts à Zaramaga en supprimant la voie ouest, ou l'occupation du parking oriental pour agrandir la zone d'action et redé-

ocupación del aparcamiento del barrio oriental para ampliar el área de actuación y reestudiar toda la entrada y salida de la ciudad. Al tratarse de una fase previa tan sólo se señalan dichas posibilidades, que por supuesto afectarán al diseño del edificio, viales y jardines actuales.



C/ Puerto de Urquiola. Vitoria  
C/ Puerto de Urquiola. Vitoria

PROGRAMA EDIFICIO SOCIAL ZARAMAGA		
OPCIÓN A		
PLANTA	m <sup>2</sup>	USO
	1.000	Locales sociales, guardería, comercio
1ª - 2ª	2.000	40 viviendas (50 m <sup>2</sup> ) personas mayores
3ª	1.000	10 viviendas de realojo
4ª	1.000	10 viviendas acogida serán sociales
5ª - 9ª	5.000	50 viviendas tasadas
Total 10.000 m <sup>2</sup>		
3 sótanos	6.900	Aparcamiento 360 plazas
<b>Total 16.900 m<sup>2</sup></b>		
OPCIÓN B		
PLANTA	m <sup>2</sup>	USO
Baja	1.000	Locales sociales, guardería, centro de día, comercio
Entrepiso	1.000	
1ª - 2ª	2.000	40 viviendas (50 m <sup>2</sup> ) personas mayores
3ª - 4ª	2.000	20 viviendas de realojo
5ª - 6ª	2.000	20 viviendas acogida asistidas servicios sociales
7ª - 16ª	10.000	100 viviendas tasadas
17ª - 18ª	2.000	Biblioteca, locales reunión, viviendas dúplex
Total 20.000 m <sup>2</sup>		
3 sótanos	6.900	Aparcamiento 360 plazas
<b>Total 26.900 m<sup>2</sup></b>		

### Estudio de viabilidad

La gestión propuesta para el Edificio Social Zaramaga consiste en un concurso público en el que los promotores presenten sus propuestas y se comprometan a determinadas contraprestaciones, como la construcción de locales sociales y viviendas de realojo de propiedad municipal, así como la provisión de viviendas protegidas. Con el fin de estimar la viabilidad económica de la operación propuesta para un promotor, se ha calculado, a partir del programa previsto, cuánto estaría dispuesto a pagar un promotor por esa pastilla de suelo y con el compromiso indicado en el programa.

### 6. ESTUDIO ENERGÉTICO INTEGRAL DE UN EDIFICIO TIPO

*Estudio realizado por la ARUV en coordinación con el CADEM.*

#### Introducción

El estudio consiste en la realización de un estudio energético de un edificio de 36 viviendas situado en el barrio de Zaramaga.

El motivo del estudio es detectar las medidas de rehabilitación más adecuadas para dicho edificio, desde el punto de vista energético. En el estudio se presentan la situación actual, en la que se detallan los consumos energéticos estimados, y la situación futura, tras la adopción de medidas de eficiencia energética.

#### Diagnóstico

Se ha analizado el sistema constructivo, y aportado el coeficiente de transmisión de calor k de



Detalle de portal  
Détail de la porte

finir así el conjunto de entradas y salidas de la ville. Como il ne s'agit que d'une étude préalable, ces propositions qui changeraient bien sûr la conception de l'édifice, des voies et des jardins actuels ne sont que signalées.

PROGRAMME BÂTIMENT SOCIAL ZARAMAGA		
OPTION A		
ÉTAGE	m <sup>2</sup>	USAGE
	1 000	Locaux sociaux, crèche, commerce
1er - 2ème	2 000	40 logements (50 m <sup>2</sup> ) pers. âgées
3ème	1 000	10 logements pour relogement
4ème	1 000	10 logements accueil seront sociaux
5ème-9ème	5 000	50 logements régime taxé
Total 10.000 m <sup>2</sup>		
3 sous-sols	6 900	Parking 360 places
<b>Total 16.900 m<sup>2</sup></b>		
OPCIÓN B		
PLANTA	m <sup>2</sup>	USO
RdC	1 000	Locaux sociaux, crèche, centre de jour, commerce
Entresol	1 000	
1er - 2ème	2 000	40 logements (50 m <sup>2</sup> ) pers. âgées
3ème-4ème	2 000	20 logements pour relogement
5ème-6ème	2 000	20 logements accueil assisté services sociaux
7ème-16ème	10 000	100 logements régime taxé
17ème-18ème	2 000	Bibliothèque, locaux réunion logements duplex
Total 20.000 m <sup>2</sup>		
3 sous-sols	6 900	Parking 360 places
<b>Total 26.900 m<sup>2</sup></b>		

### Étude de viabilité

Pour la gestion du bâtiment à usage social Zaramaga il a été proposé un appel d'offre avec comme cahier des charges la construction de locaux sociaux et d'appartements de relogement à livrer à la municipalité, ainsi que la protection des logements à vendre.

Afin d'estimer la viabilité du programme prévu, l'étude a aussi calculé la capacité d'investissement d'un promoteur X dans un terrain de ces caractéristiques avec les charges décrites.

### 6. ÉTUDE ÉNERGÉTIQUE INTÉGRALE D'UN BÂTIMENT TYPE

*Étude réalisée par l'ARUV en coordination avec le CADEM.*

#### Introduction

L'étude consiste à analyser la consommation énergétique d'un bâtiment de 36 logements situé dans le quartier de Zaramaga pour détecter les meilleures mesures de réhabilitation dans ce domaine.

L'étude présente la situation actuelle avec le détail des consommations énergétiques estimées et la situation obtenue après l'adoption de mesures d'optimisation de l'énergie.

#### Diagnostic

Le système constructif a été analysé pour calculer le coefficient de transmission de chaleur k de chaque ouverture (fenêtres simples, do-

cada cerramiento (ventanas sencillas, dobles, forjados, fachada exterior, etc.).

La mayor parte de las viviendas tienen un sistema de calefacción y producción de agua caliente individual que emplea como combustible el gas natural, con caldera individual mixta. El sistema de ventilación es natural. Los huecos acristalados presentan cajas de persianas. Existen conductos de ventilación vertical (shunts) en las cocinas y cuartos de baño.

No se considera relevante presentar los datos específicos, para lo cual se remite al lector al estudio original.

### Propuestas

Se presentan una serie de medidas de eficiencia energética que, en caso de adoptarse, disminuirían el consumo de energía del edificio en estudio. Además, ciertas medidas contri-

buirían a disminuir o eliminar problemas de humedades de ciertas viviendas.

- Sustitución de ventanas.
- Aislamiento térmico de la cámara de aire de la fachada.
- Aislamiento térmico de la fachada por la parte exterior.
- Sustitución de las calderas individuales.
- Cambio de ventanas, aislamiento térmico de la fachada exterior y cambio de calderas.

La adopción de cualquiera de estas medidas repercutirá en un menor consumo energético del edificio, además de atenuar problemas presentes como puede ser el de las humedades. Además, reduciéndose el consumo energético se reducen también las emisiones de sustan-

cias contaminantes a la atmósfera producidas por el consumo de combustibles fósiles.

Si se adoptaran todas las medidas presentadas, el ahorro de energía y la reducción en las emisiones de sustancias contaminantes a la atmósfera serían las siguientes:

AHORRO TOTAL DE ENERGÍA		
Nº de viviendas	Ahorro (kWh/año)	Ahorro (tep/año)
36	93.264	8,02

REDUCCIÓN DE EMISIONES CONTAMINANTES (KG/AÑO)						
Combustible	NOx	CO	SO2	P.S.	V.O.C.	CO2
Gas Natural	16,84	4,01	0,08	0,56	3,37	17,445



Visita barrio de Zaramaga (20.06.2005)  
Visite quartier de Zaramaga (20.06.2005)

ble vitrage), des planchers en béton, de la façade, etc.

La plupart des logements ont un système de chauffage et de production d'eau chaude individuel à gaz naturel, avec chaudière individuelle mixte.

Le système de ventilation est naturel. Les espaces vitrés présentent des fermetures à persiennes. Il existe des conduits de ventilation verticale (shunts) dans les cuisines et les salles de bain.

Le lecteur est prié de se reporter à l'étude originale pour les données spécifiques.

### Propositions

L'adoption des mesures d'optimisation d'énergie proposées diminuerait la consommation du bâtiment. De plus, certaines mesures con-

tribueraient à diminuer ou éliminer les problèmes d'humidité de certains logements.

- Remplacement de fenêtres.
- Isolation thermique du matelas d'air de la façade.
- Isolation thermique du côté extérieur de la façade.
- Remplacement des chaudières individuelles.

L'adoption de n'importe quelle de ces mesures aurait comme conséquence la diminution de la consommation énergétique du bâtiment et l'atténuation des problèmes d'humidité.

En outre, la réduction de la consommation énergétique diminuerait aussi les émissions de substances polluantes générées par la consommation de combustibles fossiles.

En cas d'adoption de toutes les mesures présentées, les économies d'énergie et la réduction des émissions de substances polluantes seraient les suivantes:

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE TOTALE		
Nb de logements	Économie (kWh/an)	Économie (Tep/an)
36	93 264	8,02

RÉDUCTION DES ÉMISSIONS POLLUANTES (KG/AÑO)						
Combustible	NOx	CO	SO2	P.S.	V.O.C.	CO2
Gaz naturel	16,84	4,01	0,08	0,56	3,37	17,445





**PUESTA EN MARCHA DE EXPERIENCIAS:  
LOS PROYECTOS PILOTO LLEVADOS A  
CABO EN EL MARCO DE REVITASUD**

**OB**



**MISE EN MARCHÉ D'EXPÉRIENCES :  
LES PROJETS PILOTES RÉALISÉS  
DANS LE CADRE DE REVITASUD**



### 3. PUESTA EN MARCHA DE EXPERIENCIAS: LOS PROYECTOS PILOTO LLEVADOS A CABO EN EL MARCO DE REVITASUD

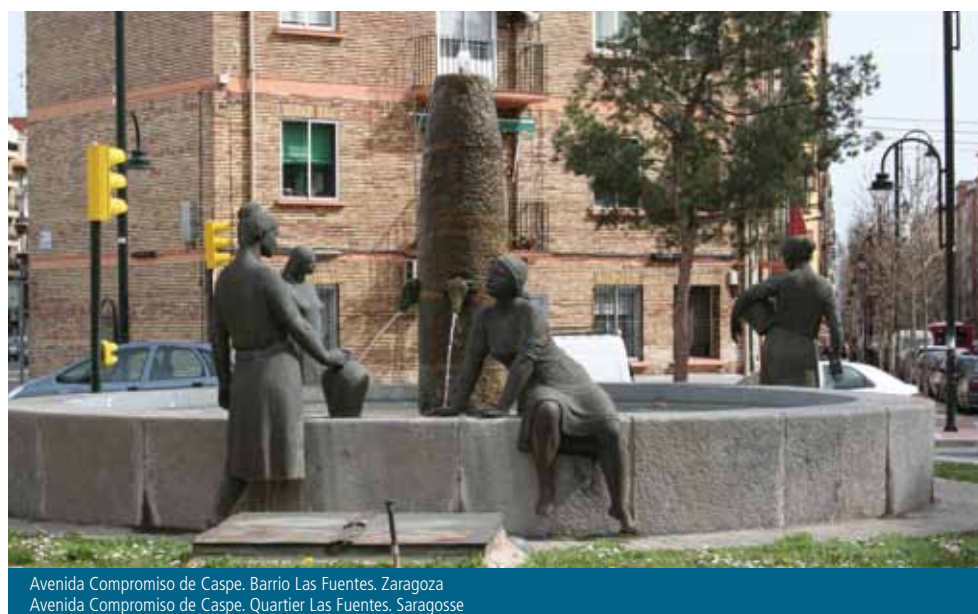
#### PROYECTOS PILOTO LLEVADOS A CABO POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA

##### 1. PROYECTOS EN EL BARRIO DE LAS FUENTES

Los proyectos piloto propuestos han respondido sustancialmente a las necesidades detectadas en el estudio sociourbanístico realizado en el Barrio. Para su realización se firmaron

Convenios de colaboración con dos entidades vinculadas al barrio: Fundación El Tranvía de la Asociación de Vecinos del barrio de Las Fuentes y la Federación Aragonesa de Consumidores y Usuarios (FACU), con el objetivo de que cooperasen y coordinasen la puesta en marcha y el desarrollo de las actividades propuestas, así como con las Comunidades de Vecinos seleccionadas para los proyectos de rehabilitación.

Los objetivos del proyecto piloto, iban dirigidos a:



Avenida Compromiso de Caspe. Barrio Las Fuentes. Zaragoza  
Avenida Compromiso de Caspe. Quartier Las Fuentes. Saragosse

### 3. MISE EN MARCHÉ D'EXPÉRIENCES : LES PROJETS PILOTES RÉALISÉS DANS LE CADRE DE REVITASUD

#### PROJETS PILOTES MENÉS PAR ZV

##### 1. PROJETS DANS LE QUARTIER LAS FUENTES

Les projets pilotes proposés tiennent compte des besoins détectés après l'étude sociourbanistique.

Pour sa réalisation ont été signés des accords de collaboration avec deux sociétés liées au

quartier: l'Association de Riverains El Tranvía et l'Association de Voisins de Quartier Las Fuentes et la Fédération Aragonaise de Consommateurs et Usagers (FACU), afin qu'elles coopèrent et coordonnent la mise en marche et le développement des activités proposées. Un accord est aussi passé avec le comité de voisinage du bâtiment sélectionné pour le projet de réhabilitation.

Les objectifs du projet pilote s'orientent vers :

#### Implanter mesures medioambientales en el barrio

**Desde el punto de vista de la intervención física en la rehabilitación**, subvencionando los sobre costes que implica en la rehabilitación la implantación de placas solares y el mayor aislamiento térmico. Esta intervención se relaciona con el estudio realizado de 21 Conjuntos Urbanos de Interés en la ciudad de Zaragoza, en este estudio se ha elaborado un avance de Plan Especial y un proyecto básico de rehabilitación que busca equiparar este tipo de viviendas a criterios de confort actuales. En el grupo Girón se repiten las características de estos Conjuntos: viviendas pequeñas (40 m<sup>2</sup>) con condiciones de aislamiento térmico deficientes (su coeficiente de transmisión global es superior al doble de lo permitido por la normativa). Estas deficiencias de aislamiento se combinan con unas instalaciones de calefacción individual que generan un alto consumo eléctrico.

#### Implanter des mesures environnementales dans le quartier

D'un point de vue de l'intervention physique dans la réhabilitation, en subventionnant les coûts qui impliquent dans la réhabilitation l'implantation des plaques solaires et un meilleur isolement thermique. Cette intervention est à mettre en relation avec l'étude réalisée de 21 Assemblées Urbaines d'Intérêt dans la ville de Zaragoza. Dans cette étude on a élaboré un avancement du Plan Spécial et un projet basique de réhabilitation qui cherche à comparer ce type de logements aux critères de confort actuels. Dans le groupe Girón les caractéristiques de ces Assemblées se répètent: des petits logements (40 m<sup>2</sup>) avec des conditions d'isolement thermique déficientes (son coefficient de transmission globale est supérieur au double de ce que la règle permet) Ces déficiences d'isolement sont combinées avec des installations de chauffage individuel

La presencia de humedades en las plantas bajas es una constante. La actuación propuesta busca mejorar el aislamiento mediante fachada cerámica ventilada, que permite conducir por la cámara todas las nuevas instalaciones necesarias (cambio de bajantes en mal estado) y disponer de doble ventana en todos los huecos, aislar la cubierta térmicamente por la falsa y sustituir la totalidad de la teja sin necesidad de desmontar los faldones existentes. Esta rehabilitación integral contempla además realizar un drenado del edificio para acabar con las humedades en las plantas bajas y sustituir los desagües, las redes de abastecimiento y de suministro eléctrico. En esta rehabilitación integral, la instalación en la cubierta de placas solares fotovoltaicas (financiada por los fondos europeos) permitiría la posibilidad de venta de la energía eléctrica producida, contribuyendo así al pago de los costes de rehabilitación.

**Realización de talleres dirigidos a colectivos de: escolares, empresarios y vecinos.** Incidiendo en las posibilidades de conseguir mejoras medioambientales en el barrio mediante el ahorro de energía y fomento de la sostenibilidad. Para ello se ha impartido formación medioambiental y se han realizado actua-

ciones concretas que muestran un resultado inmediato: el uso de bombillas de bajo consumo, el uso racional de agua y el reciclado de embalajes. También se invitó a los participantes a reflexionar sobre los espacios públicos del barrio, sus problemas y el diseño de posibles soluciones.

**Fomentar medidas de dinamización social del barrio concretas orientadas a favorecer la creación de redes de autoayuda en el barrio**

**En primer lugar se crea un "Banco del tiempo"** que permite realizar un intercambio de habilidades donde lo que se valora es la dedicación de tiempo con independencia del producto generado en ese tiempo. Aquí lo que se mide es, en vez del valor económico del servicio prestado, el tiempo de dedicación de la persona a la realización de la actividad, potenciando valores de igualdad y solidaridad.

**En segundo lugar, se crea un grupo de formación para los familiares con situaciones de dependencia.** Es una medida de refuerzo a una problemática que se centra especialmente en el colectivo de los mayores, a través de la creación de un grupo de formación para esos



Grupo Girón antes. Barrio Las Fuentes, Zaragoza  
Grupo Girón avant et après. Quartier las Fuentes, Saragosse



Grupo Girón después. Barrio Las Fuentes, Zaragoza  
Grupo Girón avant et après. Quartier las Fuentes, Saragosse



Grupo Girón antes. Barrio Las Fuentes, Zaragoza  
Grupo Girón avant et après. Quartier las Fuentes, Saragosse



Grupo Girón después. Barrio Las Fuentes, Zaragoza  
Grupo Girón avant et après. Quartier las Fuentes, Saragosse

qui génère une importante consommation d'électricité. La présence d'humidité aux sous sols est constante. L'action proposée cherche à améliorer l'isolement au moyen de murs de céramique ventilés, qui permet de conduire par la chambre toutes les nouvelles installations nécessaires (changement des descentes en mauvais état) et de disposer de double fenêtre dans tous les creux, d'isoler la couverture thermiquement par la fausse port a remplacer la totalité de la tuile sans besoin de démonter les pentes existantes. De plus, cette réhabilitation intégrale envisage la réalisation d'un drainage du bâtiment pour en finir avec les humidités au rez-de-chaussée et remplacer les découlements, les réseaux d'approvisionnement et de distribution électrique. Dans cette réhabilitation intégrale, l'installation dans la couverture des plaques solaires photovoltaïques (financée par les fonds européens) permettrait la possibilité de vente d'énergie électrique pro-

duite, contribuant ainsi au paiement des coûts de réhabilitation. d'ateliers dirigés aux groupes : scolaires, d'entrepreneurs et de voisins. En mettant l'accent sur possibilités d'obtenir des améliorations environnementales dans le quartier grâce à l'économie d'énergie et le développement durable. Pour cela, une formation environnementale a été donnée ainsi que des

actions concrètes réalisées qui montrent un résultat immédiat: usage d'ampoules de basse consommation, utilisation rationnelle de l'eau et le recyclage d'emballages. De plus, les participants ont été invité à réfléchir sur les espaces publics du quartier, ses problèmes, et la mise en place de solutions possibles.

**Encourager des mesures de dynamisme social du quartier orientées vers la création des réseaux d'auto-aide dans le quartier**

**1. Activités pour favoriser la création de réseaux d'entraide dans le quartier**

Création d'une «banque du temps» à partir du temps employé pour réaliser une activité, mais sans tenir compte de sa nature ou de sa valeur économique. Cela afin de générer un réseau d'échange de talents et de services fondé sur l'égalité et la solidarité qui valorise le temps personnel consacré aux activités au lieu de mettre l'accent sur la valeur économique des services échangés.

L'objectif de ce projet est de briser l'isolement propre de la vie urbaine en créant un nouvel espace de partage et de rapprocher les personnes.

**2. Création d'un groupe de formation pour les familles avec situations de dépendance**



Medidas de dinamización social en el barrio de Las Fuentes. Pasacalles  
Mesures de dynamisation sociale dans le quartier Las Fuentes. Défilés dans les rues.



Medidas de dinamización social en el barrio de las Fuentes. Cine de barrio  
Mesures de dynamisation sociale dans le quartier las Fuentes. Cinéma de quartier



Medidas de dinamización social en el barrio de Las Fuentes. Mercadillo de trueque  
Mesures de dynamisation sociale dans le quartier Las Fuentes. Marché aux puces



Curso de formación a familiares con situaciones de dependencia  
Cours de formation aux familles de personnes dépendantes

familiares que los tienen a su cargo y ejercen labores de cuidado. En este curso se imparte formación y técnicas al cuidador (en materia de enfermería, psicología y geriatría) con el fin de mejorar su bienestar, calidad de vida y labores de cuidado, además de crear un red de intercambio de experiencias entre personas con problemáticas similares.

**En tercer lugar se han realizado actuaciones de dinamización socio cultural del barrio a partir de espacios e instalaciones exis-**



Medidas de dinamización social en el barrio de Las Fuentes.  
Cartel de "Otro tiempo es posible"  
Mesures de dynamisation sociale dans le quartier Las Fuentes.  
Panneau «une autre époque est possible».

Soutien aux familles des personnes âgées par la création d'un groupe de formation spécialisé dans la problématique de cette couche de la population. Son rôle est d'assurer le dialogue entre les familles qui se trouvent dans les mêmes difficultés et d'offrir une formation technique dirigée par un professionnel. Cette action vise en définitive à améliorer le niveau de confort et la qualité de vie des familles.

**tentes.** Primero a través de un taller titulado "Otro Tiempo Libre es Posible", que mediante modestas actuaciones e instalaciones portátiles (pantalla, mesas y sillas) ha convertido un espacio degradado entre los bloques del Grupo Girón en un lugar de encuentro y ocio en los meses de verano, con juegos organizados, cine de verano, pasacalles y danza. Paralelamente, se ha buscado un acuerdo y compromiso con los propietarios de los colegios para abrir sus instalaciones (recreos, canchas y cine) en horarios concretos al público. Estos horarios han permitido el disfrute de las canchas por los más jóvenes del barrio, la celebración de una liga de fútbol de las Fuentes y el pase de películas.

### 3. Dynamisation socioculturelle. Atelier "Un autre temps est possible"

L'objectif est de déterminer les activités possibles et les formes d'exploitation des ressources du quartier pour dynamiser le loisir et la culture. Un accord d'engagement serait envisagé pour encourager l'utilisation d'espaces publics restreints (cour de récréation des écoles) ou d'espaces privés du quartier (cinéma) avec la permission des institutions de tutelle ou des propriétaires. Les programmes ou activités de l'atelier (cycle de cinéma, horaires d'accès aux cours de récréation des écoles du quartier, championnat de football du quartier Las Fuentes, etc.) devraient faire impérativement l'objet d'un suivi.

## 2. PROYECTOS EN EL BARRIO DE LAS DELICIAS

Los proyectos piloto propuestos para el Barrio de Delicias, responden también como en el caso del Barrio de las Fuentes, a las necesidades detectadas tras el estudio sociourbanístico. Para su realización se ha firmado un Convenio de colaboración con la Asociación de Vecinos Manuel Viola, con el objetivo de que cooperasen y coordinasen la puesta en marcha y el desarrollo de las actividades propuestas.



Estand de AAVV Delicias en el Auditorio. Conferencia Final Revitasud (22.11.2006)  
Stand d'AAVV Delicias à l'Auditorium. Conférence Finale de Revitasud (22.11.2006)

## 2. PROJETS DANS LE QUARTIER LAS DELICIAS

Les projets pilotes proposés répondent aux besoins détectés par l'étude sociourbanistique. Un accord de collaboration a été signé avec l'Association de Riverains Manuel Viola afin qu'elle y participe et coordonne la mise en marche et le développement des activités proposées.

Los objetivos del proyecto piloto han ido dirigidos a:

**Implantar medidas medioambientales en el barrio favoreciendo la movilidad sostenible mediante varias actuaciones:**

**Taller de mecánica, reciclaje, mantenimiento de bicicletas y servicios de préstamo de bicis:** este taller abre algunos días por semana y es gestionado por voluntarios, en él se han impartido clases de mecánica para el mantenimiento básico de bicicletas. La existencia del

Les objectifs du projet pilote s'orientent vers :

**Implantation de mesures environnementales dans le quartier: Activités pour favoriser la mobilité durable. Quatre actions sont proposées :**

**Atelier de mécanique, recyclage et entretien de bicyclettes et service de prêt :**

Cet atelier ouvrira quelques jours par semaine et sera géré par des volontaires. Il sera accom-

taller va acompañado de una puesta en marcha de servicios de préstamo de bicicletas para favorecer la movilidad sostenible. Además se han organizado paseos por el parque de las Delicias, el barrio, y entorno de la Expo.

**Módulo de seguridad** con el fin de sensibilizar a los habitantes del barrio de las ventajas de este modo de desplazamiento y de educarlos en una cultura medioambientalmente sostenible.

**Curso de sensibilización al reciclado y cultura medioambientalmente sostenible y recogida de bicis** con el objeto de enviarlas a niños de países en vías de desarrollo.

**Instalación de aparcamientos para bicicletas en el barrio de las Delicias.**

Se proyecta la instalación de aparcamientos para bicicletas en determinados enclaves específicos

del barrio seleccionados debido a varios factores:

- En la Estación Intermodal de Zaragoza (sita en la Avda. Navarra) que además de ser una zona en la que se debe fomentar la intermodalidad en el uso de los transportes, es un punto de recepción de ciudadanos de toda la ciudad, incluidos los vecinos del barrio.
- En los tres parques, el de Castillo Palomar (sito en la Calle Rioja) el de Delicias (sito en la Avda. Vía Universitat) y en el Parque de la Sedetania (en la calle Miguel Labordeta). Estos aparcamientos deben situarse próximos a zonas verdes y de recreo, dado que a éstas acuden personas más sensibilizadas con el respeto al medio ambiente urbano, que utilizan de manera más habitual estos espacios, y su forma de desplazamiento hasta ellos es en un alto porcentaje en bicicleta. Además

son espacios que se encuentran cerca de edificios o lugares donde se proporcionan servicios a la población.

**Instaurar medidas de dinamización social del barrio mediante un conjunto de actividades como elementos dinamizadores del tejido social del barrio y cursos entre los que destacan varios.**

**El curso de adaptación o aprendizaje de nuevas tecnologías** ha consistido en una formación en el uso de ordenadores e Internet



Inauguración local AAVV Delicias y proyecto de alquiler de bicicletas  
Inauguration des locaux d'AAVV Delicias et projet de location de vélos

especialmente dirigido a abuelos y nietos lo que ha mejorado su relación intergeneracional y ha posibilitado la compra de equipamiento informático.

**Se ha establecido una Oficina de reclamaciones y ayuda al ciudadano** en la calle Delicias. Esto ha constituido un servicio de proximidad donde los vecinos han podido centralizar sus necesidades, y quejas para, semanalmente, editar los incidentes a los servicios del Ayuntamiento o a la Junta de Distrito. Con



Inauguración local AAVV Delicias y proyecto de alquiler de bicicletas  
Inauguration des locaux d'AAVV Delicias et projet de location de vélos

pagné d'un service de prêt pour favoriser la mobilité durable.

#### Module de sécurité:

Sensibiliser la population du quartier sur les avantages de cette modalité de transport, dans le cadre d'une formation pour un environnement durable.

**Ces cours seront assurés par des organismes ou associations reconnus et liés aux mouvements écologiste ou de sensibilisation au recyclage et au développement durable. Ils seront complétés par les actions suivantes :**

- Promenades dans le parc de Las Delicias et balades en bicyclette dans le quartier et aux alentours de l'Expo.
- Recherche de sponsors qui fourniraient gratuitement les bicyclettes en échange d'une petite publicité ou autre.

- D'autres associations pourraient collaborer à ces cours pour mener des campagnes de collecte de bicyclettes afin de les envoyer à des enfants de pays en voie de développement.
- On demanderait l'implication des organismes de Saragosse liés à ce moyen de transport comme Recicleta, La Veloz, Ciclomensajeros, Pedalea, etc.

**Installation de parkings pour bicyclettes dans le quartier de Las Delicias**

L'installation de parkings pour bicyclettes est prévue sur des emplacements spécifiques :

- Station intermodale de Saragosse, avenue de Navarre
- Parc Castillo Palomar, rue Rioja  
Parc Las Delicias, rue Universitat  
Parc Sedetania, rue Miguel Labordeta  
Ces emplacements ont été choisis car :

Il s'agit de zones où il est nécessaire d'encourager la diversification des transports et l'amélioration de la mobilité durable. De plus, ce sont les voies d'entrée des autres habitants de la ville dans ce quartier.

- Ils sont près des espaces verts et de loisirs; leurs usagers sont en général les plus sensibilisés au respect de l'environnement et ils s'y rendent souvent en bicyclette.

- Ils sont à proximité des centres de services.

**Implantation de mesures de dynamisation sociale par une série d'activités.**  
**Les activités suivantes ont été conçues comme des éléments de dynamisation du tissu social du quartier.**

**Adaptation et apprentissage des nouvelles technologies**

Cette activité est constituée par un cours



Cartel nuevo local AAV Delicias  
Panneau des nouveaux locaux d'AAV Delicias



Cartel nuevo local AAV Delicias  
Panneau des nouveaux locaux d'AAV Delicias



Fachada nuevo local AAV Delicias  
Façade des nouveaux locaux d'AAV Delicias





Propuesta de plaza Delicias  
Proposition de place Delicias



Inauguración nuevo local Delicias  
Inauguration des nouveaux locaux Delicias



Inauguración nuevo local Delicias  
Inauguration des nouveaux locaux Delicias

esto, además de buscar la mayor implicación de los vecinos se ha conseguido mejorar los servicios públicos a nivel de barrio.

**Programa cultural alternativo**, desarrollado a lo largo de los meses de duración del proyecto se ha podido desarrollar un programa de cultural alternativo con actividades varias como cine, música de otras culturas, arte en la calle y taller de graffiti.

**Cursos en busca de la igualdad.** Se han buscado realizar varios cursos destinados a colectivos socialmente frágiles como los inmigrantes y las mujeres. Alumnos en prácticas de la Facultad de Filosofía y Letras, Departamento de Filología han impartido cursos de español y cursos de educación contra el sexismo y las agresiones sexuales canalizado después en un taller práctico de defensa personal frente a las agresiones. Además se ha realizado una cam-

paña contra el racismo y la xenofobia, favoreciendo la integración de la emigración en el barrio, mediante la información a los habitantes de derechos, deberes y responsabilidades del ciudadano (elaboración de un folleto en varios idiomas).

**Taller de difusión y participación social con otras entidades y colectivos del barrio** sobre las conclusiones y propuestas del Estudio socio urbanístico sobre Delicias en el marco del proyecto REVITASUD. Este taller tiene la finalidad de dar a conocer los resultados del estudio, revitalizar y fortalecer el tejido social y asociativo, extendiendo y difundiendo los efectos de las acciones piloto propuestas y apoyar otras iniciativas concordantes con los objetivos generales de estas propuestas que puedan surgir de estos colectivos.

adressé notamment à des personnes âgées accompagnées par leurs petits-enfants et vise l'amélioration des rapports intergénérationaux et la rénovation des équipes informatiques.

### **Campagne contre le racisme et la xénophobie**

Afin de favoriser l'intégration des immigrés dans le quartier, une édition et une distribution aux habitants d'une brochure informative plurilingue sur les droits, devoirs et responsabilités des citoyens.

### **Création d'un bureau de réclamations et d'aide aux citoyens**

Mise en place d'un service centralisé de réception de demandes et de plaintes qui va transmettre régulièrement tous les incidents aux services de la Mairie ou à la Junta de Distrito (mairie d'arrondissement). Le but est

d'augmenter l'implication des habitants dans l'amélioration des services publics.

### **Développement d'un projet culturel alternatif (cinéma et musiques du monde, art de la rue, etc.)**

#### **Des cours d'espagnol pour immigrés assurés par des étudiants des départements universitaires de Langues en stage de formation.**

#### **Des cours d'éducation contre le sexisme et les agressions sexuelles (atelier d'autodéfense).**

#### **Atelier de diffusion et participation sociale avec la présence d'autres organismes et collectifs du quartier.**

Pour faire connaître l'étude sociourbanistique du quartier de Las Delicias dans le cadre du projet REVITASUD.



Cartel sensibilización hacia el cuidado espacios verdes. AAVV Delicias  
Panneau de sensibilisation au respect des espaces verts.  
AAVV Delicias

Les activités de cet atelier devraient être proposées par invitation à un maximum de personnes et collectifs du quartier pour:

- Faire connaître par l'équipe de rédaction de l'étude sociourbanistique réalisée par le projet REVITASUD, sa portée, ses objectifs, ses conclusions et ses propositions.
- Revitaliser et renforcer le tissu social et associatif en diffusant les résultats réels des actions pilotes proposées.
- Soutenir d'autres initiatives qui coïncident avec les objectifs de ces propositions, qui pourraient être formulées par les collectifs invités.

## PROYECTOS PILOTO LLEVADOS A CABO DESDE LA MAIRIE DE TOULOUSE

### 1. LA MEJORA DE UN ESPACIO DE PROXIMIDAD: LA PLAZA DE LA CALLE CHER (BAGATELLE)

El proyecto consiste en una operación de mejora del espacio público capaz de restablecer la calidad urbana del barrio. Éste se ha realizado con la ayuda de la asociación de vecinos y gracias principalmente a la mediación del Centro social, que ha permitido tener en cuenta los usos y las peticiones de los vecinos con el fin de convertir el lugar en un espacio de vida y de convivencia.

#### Presentación del lugar

##### Un espacio de proximidad sin grandes transformaciones urbanas

Se trata de una plaza pequeña situada al pie de

un conjunto de edificios que forman una "U" (109 viviendas). La plaza está equipada con algunos juegos para niños, bancos y árboles, ésta cumple una función de **"espacio de proximidad"** para los residentes. Se trata de una **zona muy frecuentada** principalmente por **mujeres y niños** como consecuencia de sus equipamientos, de su proximidad con las viviendas y de la presencia del Centro Social. El público es, por tanto, principalmente femenino.

La plaza ha sido objeto de una primera operación de mejora urbana a principios de los años 90 cuyo objetivo fue la limitación de los espacios de circulación y la creación de un espacio público de proximidad. Los habitantes se sienten realmente vinculados a este "espacio de vida" considerado como un **lugar de convivencia**, reforzado por el hecho de que, la relativa estabilidad de la población favorece el conocimiento entre los vecinos.

Sin embargo, este espacio **no será transformado en profundidad en el marco del proyecto urbano de Bagatelle**. Los edificios están bien conservados y serán objeto de una operación de residencialización en su día. El tramo vial y la plaza no serán modificados. La intervención en la plaza de la calle Cher se ha llevado a cabo dentro de una lógica de valorización global del barrio dentro del proyecto urbano y es un testimonio de la atención mostrada a la calidad urbana de los espacios no demolidos.

#### La presencia de un equipamiento de proximidad

El **Centro social de Bagatelle** está localizado en uno de los extremos de la plaza. Es un equipamiento de proximidad cuyo objetivo es ofrecer un conjunto de actividades destinadas a públicos diversos (guarderías, apoyo escolar, animaciones culturales, taller informático, activida-

des festivas..) y dirigidas a lograr un **desarrollo individual y una forma de vida común en el barrio**. Este centro afecta a más de 220 familias inscritas de las cuales una gran mayoría reside en la calle Cher y en calles vecinas.

La cuestión de la **participación** es transversal al conjunto de actividades del Centro, así determinadas actividades están organizadas por los socios así como los actos festivos o las comidas en el barrio.



El área de juegos de la rue du Cher  
L'aire de jeux de la rue du Cher

## PROJETS PILOTES RÉALISÉS PAR LA MAIRIE DE TOULOUSE

### 1. LE RÉAMÉNAGEMENT D'UN ESPACE DE PROXIMITÉ : LA PLACE DE LA RUE DU CHER (BAGATELLE)

Il s'agit d'une opération de requalification de l'espace public capable de rétablir la qualité urbaine du quartier. Elle a été réalisée avec le concours de l'association des habitants riverains, grâce notamment à la médiation du Centre Social et a pris en compte leurs usages et leurs demandes afin que le lieu demeure un espace de vie et de convivialité.

#### Présentation du lieu

##### Un espace de proximité en retrait des grandes transformations urbaines

Il s'agit d'une place de petite taille située au pied d'un ensemble d'immeubles formant un U (109

logements). Elle est équipée de quelques jeux pour enfants, de bancs et d'arbres. Elle joue un rôle d'**espace de proximité** pour les riverains. Elle connaît une **fréquentation importante** de la part des **femmes** et des **jeunes enfants**, en raison de ses équipements et de la proximité des logements, mais aussi de la présence du Centre Social dont le public est majoritairement féminin.

Elle a connu une première opération de requalification urbaine au début des années 90 dont le but était la limitation des espaces de circulation et la mise en place d'un espace public de proximité. Il existe un réel attachement des habitants à cet espace de vie considéré comme un **lieu de convivialité**, d'autant plus que leur connaissance entre elles est assez importante en raison d'une relative stabilité de la population.

Cet espace n'a **pas vocation à être transformé en profondeur dans le cadre du projet**

**urbain de Bagatelle**. Les immeubles sont conservés et connaîtront à terme une opération de residencialisation. La voie et la place ne seront pas modifiées. L'intervention sur la place de la rue du Cher s'inscrit dans la logique d'une valorisation globale du quartier portée par le projet urbain et témoigne d'une attention à la qualité urbaine des espaces non démolis.

#### La présence d'un équipement de proximité

Le **Centre Social de Bagatelle** se trouve à l'une des extrémités de la place. C'est un équipement de proximité dont la vocation est d'offrir des activités à des publics divers (garde jeunes enfants, soutien scolaire, animations culturelles, atelier informatique, activités festives...) visant à la **fois le développement individuel et la vie en commun dans le quartier**. Ce centre compte plus de 220 familles adhérentes dont une grande majorité réside

dans la rue du Cher et les rues avoisinantes. La **participation** est un axe transversal des activités du centre, dont certaines sont même organisées par les adhérents, ainsi que certaines fêtes ou les repas de quartier.

#### Le processus de la concertation et le projet de réaménagement

En 2004, les riverains font part d'un ensemble de dysfonctionnements concernant la place (revêtement abîmé, arbres infectés par



Visita de los socios de REVITASUD al barrio de Bagatelle  
Visite des partenaires de REVITASUD dans le quartier de Bagatelle



Visita de los socios de REVITASUD al barrio de Bagatelle  
Visite des partenaires de REVITASUD dans le quartier de Bagatelle

Visita de los socios de REVITASUD al barrio de Bagatelle  
Visite des partenaires de REVITASUD dans le quartier de Bagatelle



Visita de los socios de REVITASUD al barrio de Bagatelle  
Visite des partenaires de REVITASUD dans le quartier de Bagatelle





Inauguración del proyecto de la Rue du Cher por el Teniente de Alcalde  
Inauguration du projet de la Rue du Cher Par l'Adjoint au Maire



Inauguración del proyecto de la Rue du Cher por el Presidente de la CAF  
Inauguration du projet de la Rue du Cher Par le Président de la CAF

Inauguración del proyecto de la Rue du Cher  
Inauguration du projet de la Rue du Cher



Inauguración del proyecto de la Rue du Cher  
Inauguration du projet de la Rue du Cher



## El transcurso de la concertación y el proyecto de ordenación

En el 2004, los vecinos comunican la existencia de un conjunto de disfunciones en la Plaza (cubiertas dañadas, árboles infectados por las orugas, problemas de seguridad con respecto a los vehículos...). Es en este momento cuando el centro social toma contacto con el Ayuntamiento a través del Jefe de Proyecto del Grupo de Desarrollo Social y Urbano, quien decide organizar una reunión de concertación.

El **Centro social** informa ampliamente a los vecinos de la celebración de la reunión y anima a su asistencia con el fin de presentar los elementos objeto de debate. Este rol de mediación está dirigido a lograr que los habitantes no tengan una actitud de queja con respecto al Ayuntamiento. Los problemas son objeto de una discusión colectiva así como los proyectos de acondicionamiento de la plaza. Estas

discusiones han permitido evidenciar el fuerte vínculo existente entre los vecinos y el lugar, así como la responsabilidad y el rol que cada uno de ellos tiene en la vida y el respeto de un espacio público.

El Ayuntamiento, una vez constatada la necesidad de llevar a cabo este acondicionamiento, **presentó un proyecto a los habitantes que fue objeto de debate** (principalmente sobre la cuestión del cierre de la plaza, la naturaleza de los juegos...). El proyecto de ordenación costó 140.000 euros y cubrió el cambio de cubiertas en el suelo, el reemplazo de los juegos con una diversidad adaptada a las diferentes edades y el mobiliario urbano.

Paralelamente, se observa un **deseo de valorizar el equipamiento del Centro Social** por parte de sus socios y las personas que allí trabajaban. Así, por un lado se realiza un pro-

yecto de pintura de frescos con el apoyo de una profesional de artes plásticas, vecina del barrio. Este taller estuvo abierto a todos los habitantes del barrio, movilizó a cerca de 50 niños y 6 adultos en un periodo de 1 año y medio.

Una vez terminados los trabajos, se llevó a cabo el 25 de enero de 2006, **una inauguración común, tanto de la Plaza, como de los frescos del Centro Social**, donde participaron tanto los habitantes de los barrios, como los actores locales y los políticos.

### Conclusión: ¿Cuáles son los retos de la participación en los proyectos de mejora de la calidad urbana?

- La **participación ha sido bastante importante** en este proyecto: de 30 a 50 personas han estado presentes en las diferentes reuniones. Esta movilización se explica en

parte por la apropiación de este espacio de proximidad por los vecinos así como el corto periodo de tiempo de realización del proyecto que han permitido a los habitantes implicarse en el proyecto.

- La participación afecta a un **público mayoritariamente femenino** en razón del carácter específico de los usos de esta plaza. La participación sobre cuestiones referentes a los usos de la plaza ha sido escasa. Ello



Fresco de la rue du Cher Centre Social  
Fresque de la rue du Cher Centre Social

les chenilles, protection des piétons ...). Le Centre Social prend contact avec la Ville par l'intermédiaire du chef de projet Développement Social Urbaine de la Marme qui décide d'organiser une réunion de concertation.

Le **Centre Social** informe largement les riverains de la tenue de la réunion et anime une première rencontre avec les habitants afin de poser les éléments de débat. Cette **médiation** cherche à rendre les habitants actifs afin qu'ils puissent prendre des décisions, qu'ils ne soient pas toujours à exprimer une plainte mais qu'ils puissent aussi énoncer des solutions. Sont discutés collectivement les handicaps et les atouts de la place et les propositions en terme d'aménagement. Ceci a permis de mettre en évidence l'attachement de chacun au lieu et aussi la responsabilité et le rôle de chacun dans la vie et le respect de l'espace public.

Une première réunion a été ensuite organisée avec la Ville. Prenant acte de cet aménagement, **la municipalité a ensuite présenté un projet aux habitants qui a été mis en débat** (notamment sur la question de la fermeture de la place, sur la nature des jeux...). Le projet de réaménagement a financé à hauteur de 120.000 euros le changement du revêtement du sol, le remplacement des jeux avec une diversité adaptée aux différents âges et la pose de mobilier urbain.

Parallèlement, le souhait de **mettre en valeur le Centre Social** a été exprimé par les adhérents et les personnes qui y travaillent. Un **projet de fresques** a été réalisé avec le soutien d'une plasticienne du quartier. Ouvert à tous les habitants du quartier (adhérents ou non), cet atelier a mobilisé une cinquantaine d'enfants et 6 adultes sur une période d'un an et demi pour la réalisation de fresques aux thé-

matiques très variées.

Les travaux sont actuellement en cours de finition et une **inauguration commune** de la place et des fresques a été programmée le 25 janvier 2006, avec les habitants du quartier, les acteurs locaux et les élus.

### Conclusion: quels sont les enjeux de la participation dans les projets de requalification urbaine?

- La **participation a été assez importante** à l'échelle de ce projet: 30 à 50 personnes présentes aux différentes réunions. Cette mobilisation s'explique en partie par l'appropriation de cet espace de proximité par les riverains et la rapidité d'exécution du projet qui a suscité l'intérêt des habitants.
- Cette mobilisation a concerné un **public très majoritairement féminin** en raison de la spécificité des usages de la place. La par-

ticipation n'a que peu porté sur la remise en cause de ces usages. Cela s'explique par la rareté des conflits et par le fait que ces usages semblent être acceptés et respectés. La mobilisation a plutôt conforté l'appropriation par ces femmes de ce qu'elles considèrent comme «la place des femmes» du quartier.

- La formalisation et l'aide apportée par le Centre Social a permis de dépasser la plainte individuelle pour **construire collectivement un**

se explica porque los conflictos de uso son relativamente pequeños en este espacio y el uso de la plaza ha sido bien aceptado y respetado. Sin embargo, la movilización ha reforzado más bien la apropiación por las mujeres de la que ya se considera "La Plaza de las mujeres" a nivel del barrio.

- La formalización y la ayuda aportada por el Centro Social en el marco de esta ordenación ha permitido pasar de las quejas individuales a construir **un proyecto colectivo de acondicionamiento**. Esta movilización colectiva constituye una fuente de vínculos sociales en el barrio, como lo demuestran las diferentes iniciativas llevadas a cabo por los vecinos para la organización de actos festivos o de otras actividades.
- Finalmente, la participación de los habitantes a la mejora de la calidad de la plaza a

**projet d'aménagement.** Cette mobilisation est source de liens sociaux dans le quartier comme le montrent par la suite les différentes initiatives d'habitants pour l'organisation de moments festifs ou d'activités.

- Enfin, la participation des habitants à la requalification de la place par le projet des fresques a permis de les transformer en acteurs de celle-ci.

## 2. LES PÔLES DE GÉRANCE

Il s'agit d'un projet en étroite relation avec la politique de Gestion Urbaine de Proximité. Afin d'assurer une meilleure qualité de vie et la sécurité de ses locataires, l'OPAC (Office Public d'Aménagement et de Construction), organisme gestionnaire de logements sociaux, a mis en place dans certains quartiers sensibles des structures de proximité renforcées.

través del Proyecto de frescos ha permitido **transformar a los habitantes en colaboradores activos**.

## 2. LOS POLOS DE GERENCIA

Se trata de un proyecto estrechamente relacionado con la política de la "Gestión Urbana de Proximidad". Con el fin de garantizar una mejor calidad de vida y seguridad a los arrendatarios, la OPAC (Oficina Pública de Mejora y de Construcción) organismo gestor de las viviendas sociales, ha creado, en determinados barrios sensibles, una serie de estructuras de proximidad reforzadas.

### El contexto

- La constatación de la desvalorización de ciertas zonas del parque en razón de numerosos actos de vandalismo, de ahí la existencia de

### Contexte

- Constat de la dévalorisation de certains segments du parc de logements sociaux en raison de nombreux actes de vandalisme, d'où une forte vacance qui rend la gestion difficile.
- Volonté des bailleurs sociaux d'évoluer vers une gestion plus territorialisée de son patrimoine pour porter de vraies dynamiques de projet sur les différents quartiers et pouvoir adapter la gestion à la réalité des territoires (évolution des organigrammes).

- Importance de la proximité pour assurer la sécurité et notion de médiation sociale.

### Le dispositif

Il s'applique sur les quartiers les plus en difficulté connaissant une vacance importante. Il repose sur :

- **Un renforcement du personnel de te-**

pisos vacíos que hacen la gestión difícil.

- La voluntad de los gestores de viviendas sociales de evolucionar hacia una gestión más territorializada de su patrimonio para llevar a cabo verdaderas dinámicas de proyectos en los diferentes barrios y poder adaptar la gestión a la realidad de los territorios (evolución de los organigramas).
- La importancia de la proximidad para garantizar la seguridad, como noción de mediación social.



Fiesta de inauguración  
Fête pour l'inauguration

**rrain :** il n'y a plus de gardiens isolés mais une équipe de 5 à 6 agents de proximité regroupées dans un seul local et encadrée par un directeur de pôle.

- **Une activité élargie:** les agents de proximité remplissent des fonctions de nettoyage et de veille technique, ainsi qu'un rôle de médiation sociale.

Après une mise en place expérimentale sur une partie du parc social de Bagatelle, l'OPAC a mis

### El dispositivo

Se aplica en los barrios con más dificultad que cuentan con un mayor número de pisos vacíos.

El dispositivo se apoya en:

- **Un refuerzo del personal sobre el terreno:** no se trata de guardias aislados sino más bien de equipos de 5 a 6 agentes de proximidad reagrupados en un único local y dirigidos por un Responsable.
- **Actividades:** los agentes de proximidad cumplen funciones de limpieza y de vigi-

en place 6 pôles de gérance sur les quartiers les plus en difficulté de son patrimoine.

### Articulation avec les différents dispositifs et mode de financement

Les pôles de gérance sont en partie financés par la Ville de Toulouse au titre de son investissement dans une politique partenariale visant l'amélioration du cadre de vie (dispositif GUP) et la sécurisation des espaces résidentiels (dispositif Contrat Local de Sécurité).

lancia técnica, así como un rol de mediación social.

Después de haber llevado a cabo una experimentación en una parte del parque social de Bagatelle, la OPAC ha creado seis "Polos de Gerencia" en los barrios con mayor dificultad.

### La articulación con los otros dispositivos y el modo de financiación

Los Polos de Gerencia están financiados en parte, por el Ayuntamiento de Toulouse en el marco de su inversión en una política de partenariat tendente a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos (dispositivo de la "Gestión Urbana de Proximidad") y la seguridad de los espacios residenciales (dispositivo del "Contrato Local de Seguridad").

### Conclusion: évaluation

Les premières évaluations réalisées de ce dispositif mettent en évidence une réelle amélioration du cadre de vie des locataires :

- Amélioration de la propreté et de la réactivité pour les interventions de maintenance.
- Baisse du sentiment d'insécurité en raison de la présence renforcée de personnel.
- Baisse de la vacance.
- Renforcement des liens entre l'OPAC et ses locataires.

### Conclusion: La évaluation

Las primeras evaluaciones realizadas de este dispositivo evidencian una mejora real del marco de vida de los arrendatarios:

- Mejora de la limpieza y de la actividad en cuanto a las intervenciones de mantenimiento.
- Disminución del sentimiento de inseguridad debido a la presencia reforzada de personal.
- Disminución del número de pisos vacíos.
- Refuerzo de los vínculos y las relaciones entre la OPAC y sus arrendatarios.



Visita al Polo de Gerencia  
Visite du pôle de gérance



## PROYECTOS PILOTO LLEVADOS A CABO DESDE ADIGSA

### 1. IMPLANTACIÓN DE MEJORAS AMBIENTALES EN UNA OBRA DE BADÍA DEL VALLÉS (BARCELONA)

Los antecedentes de este proyecto son los estudios sobre confort lumínico de viviendas de Badía del Vallés e implantación de ACS solar en estas galerías, realizados en el marco del REVITASUD.

El objetivo del proyecto piloto es **introducir mejoras ambientales en una de las fases de rehabilitación de las galerías de los bloques de edificios de Badía, para poder evaluar así la dificultad de su implantación y el sobrecoste económico asociado a las mismas.**

### Eficiencia energética y confort lumínico: mejoras en la eficiencia energética y mejor aprovechamiento de la luz natural

Aplicación de los resultados obtenidos de la simulación del comportamiento térmico y lumínico:

- Sistemas de **lamas inclinadas 45°** distanciadas 5 cm entre ellas, de color claro (mejor reflexión de la luz).
- Se **desestima la aplicación de instalaciones solares térmicas** en Badía debido a la baja rentabilidad del proyecto y a la necesidad de intervenir en las viviendas.
- Se procurará la **rotura del puente térmico** en la nueva carpintería de aluminio.
- **Instalación de luminarias de bajo consumo** en las galerías.

### Materiales y sistemas constructivos

A través de la utilización de materiales de impacto menor, como reciclados, ecoetiquetas, más durables o más fácilmente reciclables. Donde se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- Sustitución de los bajantes y pequeña evacuación de PVC por nuevos de polipropileno.
- Sustitución de elementos de galerías de fibrocemento.
- Estudio de mermas de los paneles utilizados en balcones con el objetivo de minimizar los residuos generados durante la obra.
- Priorización del uso de acero galvanizado frente al acero pintado (menor impacto ambiental si se considera todo el ciclo de vida del producto).

- Uso de algún material con ecoetiqueta o suministrado por empresas que disponen de un SGMA según ISO-14001 o EMAS.
- Uso de pavimento que incorpora lodos residuales de la industria de galvanización.
- Se ha investigado sobre el porcentaje de aluminio reciclado de las nuevas carpinterías de las puertas de salida de las cocinas y/o lamas de las nuevas galerías.



Nuevas galerías y balcones en Badía del Vallés (sustituyendo las galerías de fibrocemento con amianto)  
Nouvelles galeries et nouveaux balcons à Badia del Vallès (ils remplacent les galeries en fibrociment contenant de l'amiant)

- Empleo de material disponiendo de eco-etiquetas o suministrado por empresas que presenten un Sistema de Gestión Ambiental certificado ISO-14001 o EMAS.
- Empleo de revestimientos incorporando lodos residuales de la industria de galvanización.
- Des recherches seront réalisées sur le pourcentage d'aluminium recyclé dans les nouve-

## PROJETS PILOTES RÉALISÉS PAR ADIGSA

### 1. IMPLANTATION D'AMÉLIORATIONS DE L'ENVIRONNEMENT DANS UN CHANTIER DE BADIA DEL VALLÈS (BARCELONE)

Les antécédents de ce projet sont les études sur le confort lumineux des logements de Badia del Vallès et l'implantation d'ACS solaire dans ses galeries, réalisés dans le cadre de REVITASUD.

L'objectif du projet pilote est d'introduire, pendant les travaux de réhabilitation des galeries des immeubles linéaires ou en forme d'étoile de Badia, des améliorations environnementales afin de pouvoir évaluer la difficulté de son implantation et son coût économique supplémentaire.

### Optimisation de l'énergie et meilleure exploitation de la lumière du jour

Application des résultats des simulations des comportements thermiques et lumineux :

- Systèmes de **plaques inclinées à 45°** distantes de 5 cm entre elles et de couleur claire (meilleur réfractionnement de la lumière).
- L'**application d'installations thermiques solaires** à Badia n'est pas retenue en raison de la faible rentabilité du projet et du besoin d'intervenir dans les logements.
- L'installation d'une nouvelle menuiserie d'aluminium peut rompre le pont thermique qui provoque des pertes de chaleur.
- **Installation d'éclairages à faible consommation dans les galeries.**

### Matériaux et systèmes de construction

Utilisation de matériaux de moindre impact environnemental: matériaux recyclés, éco-étiquettes, matériaux plus durables ou plus facilement recyclables.

- Remplacement des tuyaux de descente et évacuation en PVC par des nouvelles conductions en polypropylène.
- Remplacement d'éléments des galeries en fibrociment.
- Étude pour l'allègement des panneaux des balcon afin de minimiser les déchets générés pendant les travaux.
- Emploi prioritaire de l'acier galvanisé par rapport à l'acier peint (moindre impact environnemental si on considère le cycle de vie du produit).

### Gestión de residuos: reducción y recogida selectiva

- La reducción de los residuos de la obra: botes de pintura, colas para PVC, etc.
- Se recogen selectivamente los residuos agrupados por familias:
  - Fracción runa limpia: restos de cerámica y hormigón.
  - Fracción de banales: maderas, sacos de plástico o de papel, embalajes de cartón, recortes metálicos, tuberías, etc.
  - Fracción residuos peligrosos: envases sucios, fibrocemento, aerosoles, etc.

Además, se ha tenido especial atención en los procesos de desinstalación y gestión de residuos de fibrocemento, debido a que se genera gran cantidad de este residuo durante la obra (desinstalación de galerías y tuberías).

### Implicación y aceptación de los vecinos

Esta implicación de vecinos, se realizó a partir de:

- Reuniones informativas con las comunidades de vecinos: para una mayor aceptación y sensibilidad de los vecinos.
- Posibilidad de la construcción de balcones para mejorar el confort de las viviendas y la calidad de vida de los vecinos.
- Distribución con usos diferenciados.

### 2. SUSTITUCIÓN DE CARPINTERÍA EN EL ANTIGUO CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL EN PLANOLES (GIRONA)

El proyecto piloto consiste en la sustitución de la carpintería de madera en mal estado, por carpintería de aluminio con rotura de puente térmico

del antiguo cuartel de Planoles, que hoy en día está destinado a vivienda social en alquiler.

Los objetivos de esta sustitución, son los siguientes:

- **Mejorar el confort dentro de las viviendas** y valorar su percepción por parte de los inquilinos.
- Realizar una **comparativa de consumos energéticos** en calefacción entre el periodo comprendido entre la ocupación de las viviendas de alquiler por parte de los vecinos hasta la sustitución de la carpintería (agosto 2005-abril 2006), con el mismo periodo del año siguiente.
- Valorar el coste/beneficio de la actuación.
- Tener en cuenta los **resultados para las fu-**

**turas rehabilitaciones de promociones de vivienda** pública de ADIGSA situadas en zonas de clima con inviernos más fríos (Girona, Lleida,...).

- Tener en cuenta los **resultados para futuras rehabilitaciones de antiguas casas cuartel** (en ADIGSA se prevén rehabilitar más de cuarenta en los próximos años).
- **Obtener información** técnica y ambiental de las carpinterías utilizadas.



Visita previa a la obra de los técnicos de Adigsa (Proyecto piloto de Planolas)  
Visite préalable des techniciens d'Adigsa sur le chantier (Projet pilote de Planolas)

de la menuiserie (août 2005-avril 2006), et la même période de l'année suivante.

- Evaluar el **coste/beneficio** de l'acción.
- Tener en cuenta **des resultados para las futuras rehabilitaciones de logements** públicos d'ADIGSA des zones à climat hivernal plus froid (Gérone, Lérida).
- Tener en cuenta **des resultados para de futuras rehabilitaciones d'anciennes casernes** (ADIGSA prévoit la réhabilitation de plus de quarante de ces constructions dans les prochaines années).
- **Obtenir information** technique et environnementale des menuiseries utilisées.

lles menuiseries des portes de sortie des cuisines et/ou dans les lames des nouvelles galeries.

### Gestion des déchets: réduction et tri

- Réduction des déchets des travaux: pots de peinture, colles pour PVC, etc.
- Les déchets seront regroupés de façon sélective par famille :
  - Décombres propres : déchets de céramique et de béton.
  - Déchets ordinaires : bois, sacs en plastique ou en papier, emballages en carton, chutes de métal, tuyauteries, etc.
  - Déchets dangereux : emballages sales, fibrociment, aérosols, etc.

Il faudra porter une attention accrue aux processus de désinstallation et de gestion des dé-

chets de fibrociment en raison de leur grande quantité dans les gravats générés pendant les travaux (désinstallation de galeries et de tuyauteries).

### Implication et acceptation des habitants

À partir de:

- Réunions d'information avec les communautés d'habitants: pour une plus grande acceptation et sensibilité.
- Construction possible de balcons pour améliorer le confort des logements et la qualité de vie des habitants.
- Redistribution des espaces en fonction de leur utilisation; par exemple détermination de zones de séchage de linge.

### 2. REMPLACEMENT DE MENUISERIE DANS L'ANCIENNE CASERNE DE LA GUARDIA CIVIL À PLANOLES (GÉRONNE)

Le projet pilote consiste à remplacer la menuiserie en bois en mauvais état de l'ancienne caserne de Planoles (aujourd'hui destinée au logement social de location) par une menuiserie en aluminium avec rupture de pont thermique.

Les objectifs de ce remplacement sont les suivants :

- **Améliorer le confort dans les logements** et évaluer sa perception par les locataires.
- Réaliser une **comparaison de consommation d'énergie** en chauffage entre la période comprise entre l'occupation des logements par les locataires et le remplacement

## PROYECTOS PILOTO LLEVADOS A CABO DESDE LA AGENCIA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA DE VITORIA

### 1. ACONDICIONAMIENTO DE FACHADAS EN EDIFICIO REPRESENTATIVO

El proyecto piloto llevado a cabo por la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda ha consistido en el acondicionamiento de la fachada de un edificio de 18 viviendas del barrio.

La rehabilitación, llevada a cabo durante el primer semestre del año 2005, incluyó las siguientes acciones:

- Incorporación al edificio de aislamiento térmico exterior.
- Sustitución de ventanas actuales por otras de aluminio lacado con rotura de puente térmico.
- Incorporación de acristalamiento térmico.

- Recubrimiento de actual vierteaguas por otro de poliéster reforzado termoestable.

Se ofreció a los vecinos un sistema de ayudas con el que pudieron obtener una subvención a fondo perdido que, en función de su renta, osciló entre un 26% y un 57% del coste de la obra.

Los resultados que se han alcanzado con el proyecto son:

- Mejorar la imagen urbana del barrio.
- Reparar o sustituir elementos deteriorados de las fachadas.
- Mejorar el aislamiento térmico y acústico, con el consiguiente ahorro en gasto en calefacción.
- Difusión de las mejoras realizadas a otras comunidades de vecinos del barrio.



Visita de obras de proyecto piloto  
Visite des chantiers du projet pilote



Detalle de fachada/proceso de acondicionamiento  
Détail de la façade/processus d'aménagement



Detalle de acondicionamiento de fachada  
Détail d'aménagement de la façade



Proyecto piloto del barrio de Zaramaga  
Projet pilote du quartier de Zaramaga

## PROJET PILOTE RÉALISÉ PAR L'AGENCE DE RÉNOVATION URBAINE DE VITORIA

### 1. CONDITIONNEMENT DES FAÇADES D'UN BÂTIMENT REPRÉSENTATIF

Le projet pilote réalisé par l'Agence Municipale de Renovation Urbaine et du Logement a consisté à restaurer la façade d'un bâtiment de 18 logements du quartier.

La restauration, réalisée durant le premier semestre 2005, comportait les actions suivantes:

- Implantation d'isolation thermique extérieure.
- Remplacement des anciennes fenêtres par d'autres en aluminium laqué avec rupture de pont thermique.
- Introduction de vitrage thermique.

- Revêtement intérieur de l'ancienne gouttière avec du polyester renforcé thermostable.

Le système d'aides offert aux habitants leur a permis d'obtenir une subvention à fonds perdu qui, en fonction de leurs revenus, représentait de 26% à 57% du coût des travaux.

Les résultats obtenus sont:

- Amélioration de l'image urbaine du quartier.

- Réparation ou remplacement des éléments détériorés des façades.

• Amélioration de l'isolation thermique et acoustique, ce qui entraîne des économies de chauffage.

- Diffusion des améliorations réalisées aux autres co-propriétés du quartier.



**ESTUDIOS COMPARATIVOS ENTRE  
ESPAÑA Y FRANCIA SURGIDOS A RAÍZ DEL  
ANÁLISIS DE LOS BARRIOS REVITASUD**

**044**



**ÉTUDES COMPARATIVES ENTRE  
L'ESPAGNE ET LA FRANCE PROVENANT DE  
L'ANALYSE DES QUARTIERS REVITASUD**



#### 4. ESTUDIOS COMPARATIVOS ENTRE ESPAÑA Y FRANCIA SURGIDOS A RAÍZ DEL ANÁLISIS DE LOS BARRIOS REVITASUD

---

##### LA LEGISLACIÓN MEDIOAMBIENTAL APLICADA EN EL ÁMBITO DE LA EDIFICACIÓN EN ESPAÑA Y FRANCIA

###### 1. ESTUDIO DE LA LEGISLACIÓN MEDIOAMBIENTAL EN ESPAÑA Y FRANCIA: ESTUDIO COMPARATIVO DE LA NORMATIVA AMBIENTAL REFERENTE A LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN EN LAS CIUDADES REVITASUD

*Autora: Isabela Velázquez, GEA 21*

##### Rehabilitación ecológica

- Rehabilitar es hacer habitable aquello que no lo es, según definición del profesor urbanista Fernando Ramón.
- En los proyectos arquitectónicos tanto de nueva construcción como de rehabilitación, no se aplican, ni se demandan, criterios de

#### 4. ÉTUDES COMPARATIVES ENTRE L'ESPAGNE ET LA FRANCE ESSUES DE L'ANALYSE DES QUARTIERS REVITASUD

---

##### LA LÉGISLATION SUR L'ENVIRONNEMENT APPLIQUÉE DANS LE MILIEU DU BÂTIMENT EN ESPAGNE ET FRANCE

###### 1. LEGISLATION DE L'ENVIRONNEMENT EN ESPAGNE ET EN FRANCE: ÉTUDE COMPARATIF DE LA LEGISLATION ENVIRONNEMENTALE DE CONSTRUCTION ET URBANISATION DANS LES VILLES REVITASUD

*Auteurs : Isabela Velázquez, GEA 21*

##### Réhabilitation Écologique

- "Réhabiliter est rendre habitable ce qui ne l'est pas", une première définition du professeur Fernando Ramón.
- Dans les projets d'architecture ou d'urbanisme actuels, aussi bien dans la nouvelle construction que dans la réhabilitation, on

edificación sostenible, salvo excepciones puntuales.

- Sin embargo, la construcción y el urbanismo son responsables de buena parte de los impactos ambientales de nuestra sociedad. Es necesario incorporar a estos sectores con urgencia criterios ambientales y sociales que mejoren el comportamiento del medio construido y la calidad de vida de sus habitantes



n'applique pas des critères de construction ni d'urbanisme durable et ils ne sont pas non plus demandés pour le moment.

- Le milieu construit est responsable d'une part considérable des impacts environnementaux de notre société. C'est urgent d'intégrer des objectifs environnementaux et sociaux aux projets urbains pour améliorer le milieu et la qualité de vie des habitants.

- La rehabilitación, por el mero hecho de evitar el consumo de suelo virgen y recuperar el uso de estructuras e infraestructuras existentes, supone un gran paso hacia la sostenibilidad. Pero la forma de gestionar y hacer posible ese hacer habitable edificios o barrios que no lo son puede o no integrar criterios de construcción o de urbanismo sostenible. El objeto de este trabajo es analizar como la legislación u otras medidas pueden colaborar

a incorporar esos criterios en la práctica habitual.

### Marco de la rehabilitación urbana

- La rehabilitación de edificios y barrios ha cambiado completamente de enfoque en las últimas décadas: Los problemas urbanos, las políticas para abordarlos y dentro de ellas, los procesos de rehabilitación urbana, han ido creciendo en importancia, ambición y complejidad en los últimos tiempos.
- Inicialmente la intervención era principalmente física, centrada en los edificios y, a menudo, con objetivos muy ligados al valor artístico, arquitectónico o patrimonial de las construcciones.
- Inmediatamente surge la necesidad de abordar problemas sociales, asociados al bienestar y habitabilidad de los habitantes de los

barrios objeto de rehabilitación, como demanda impulsada por la acción vecinal en sus diferentes formas.

- La necesidad de intervenir también en la mejora de las condiciones de convivencia, en la creación de identidad, de apoyo al tejido social o de respuesta a los temas de inseguridad o malestar social, es el siguiente paso.
- Los graves problemas de empleo y crisis económica de finales del siglo XX integran en las políticas urbanas, y por tanto, en las de rehabilitación de barrios, el desarrollo económico local y la puesta en marcha de políticas de formación para el empleo. Como ejemplo, el enfoque del programa europeo URBAN o de los proyectos urbanos franceses, que proponen un triple abordaje económico, social y ambiental a los problemas de declive urbano en las ciudades europeas.

El marco actual se dirige hacia proyectos cada vez más complejos e integrados, crecientes en importancia dentro de las políticas globales de cada ciudad, integrando un nuevo y potente vector: la sostenibilidad. Los temas relacionados con el medio ambiente urbano, la calidad de vida, la sostenibilidad a medio y largo plazo de las soluciones diseñadas son cruciales en este momento actual en que, por fin, el desarrollo sostenible ha pasado de ser objeto de legislación como desarrollo de compromisos como el Protocolo de Kyoto, de políticas consolidadas a todos los niveles y de demandas ciudadanas.

- De la reconstrucción de edificios y barrios a la rehabilitación integral de barrios, pasando por la revitalización o la remodelación, hay un proceso largo cuajado de experiencias interesantes, al que se han ido incorporando también actores distintos lo

que ha requerido instrumentos de coordinación, organización y decisión cada vez más complejos. Complejidad de actores que viene definida por cambios de concepto de gobierno y gestión, como la creciente importancia de conceptos como la gobernanza y la participación social, o por la necesaria integración de organizaciones



### Le cadre de la réhabilitation urbaine

- L'approche de la réhabilitation de bâtiments et de quartiers résidentiels a complètement changé au cours des dernières décennies. En effet, l'importance, l'ambition et la complexité des problèmes urbains, des politiques et des processus de rénovation urbaine n'ont cessé de croître.
- À l'origine essentiellement physique, l'intervention était centrée sur les édifices et elle s'effectuait bien souvent selon des critères d'intervention très liés à la valeur artistique, architecturale ou patrimoniale des constructions.
- On vit ensuite apparaître la nécessité d'aborder les problèmes sociaux liés au bien-être et à l'habitabilité des occupants des quartiers objet de réhabilitation, comme une demande impulsée par l'action sous ses différentes formes.

- La nécessité d'intervenir également dans l'amélioration des conditions de vie en communs, dans la création d'éléments d'identité, d'appui au tissu social ou de considération des problèmes d'insécurité ou de malaise social, est la deuxième phase de cette meilleure compréhension des problèmes urbains.
- Les graves problèmes de l'emploi et la crise économique de la fin du XX<sup>e</sup> siècle aident à intégrer les politiques urbaines, et, par conséquent, le développement économique nécessaire et la mise en œuvre de politiques de formation pour l'emploi ainsi que la création d'un train de mesures associées aux projets urbains. L'intégration de mesures pour de meilleures conditions sociales liées au progrès économique devient par exemple très explicite dans le programme européen URBAN qui propose un triple approche, économique, social et

environnemental, aux problèmes de déclin urbain dans de nombreuses villes européennes.

- Le cadre actuel reprend cette trajectoire avec des projets de plus en plus complexes et intégrés, croissants en importance dans les politiques globales de chaque ville, intègre un nouveau vecteur puissant : le développement durable. Les problèmes liés à l'environnement urbain, la qualité de vie, la durabilité à moyen et long terme des solutions conçues, sont aujourd'hui cruciaux. En effet, l'approche de la durabilité a enfin cessé d'être l'objet de travail de groupes d'experts et d'élaborations théoriques pour devenir l'objet de législation sur le développement des engagements assumés comme le Protocole de Kyoto, de politiques consolidées à tous les niveaux ou de demandes citoyennes.

- De la reconstruction d'édifices et de quartiers à la rénovation intégrale de quartiers, en passant par la revitalisation ou le renouvellement, il existe un long processus riche d'expériences intéressantes auxquels se sont incorporés des acteurs autres que les acteurs urbains habituels et qui a requis des instruments de coordination, d'organisation



e instituciones responsables de los temas que se incorporan al proceso (vivienda, empleo, desarrollo local,...).

### Comparación transnacional

- Si bien la rehabilitación urbana se plantea en cada lugar con proyectos diferenciados, como corresponde a las trayectorias complejas y en constante transformación de cada ciudad, los problemas y oportunidades de las ciudades analizadas en este estudio responden a pautas semejantes que permiten establecer conclusiones generales, a matizar para cada situación local.
- La evolución de las políticas urbanas ha ido desarrollándose en paralelo en los dos países Interreg, si bien los barrios objeto del proyecto presentan tanto similitudes propias del marco europeo común (proceso de envejecimiento generalizado, situación

económica difícil en estas zonas, procesos de suburbanización y especialización similares...) como diferencias (la inmigración en Francia es de segunda generación, mientras que en España es absolutamente reciente; la estructura familiar y social presenta diferencias, la consolidación del estado del bienestar también tiene matices diferenciales en ambos países).

- El sistema de gestión de las ciudades francesas presenta un escalón diferencial en la cascada de gestión: la conurbación o aglomeración, que en Francia cuenta con una estructura de gestión urbana inexistente en España, con poca institucionalización de estructuras comarcales, metropolitanas o similares. Diferencia que tiene importancia en el enfoque integrado de temas económicos, ambientales o de movilidad, que superan los límites municipales. Es un

et de décision de plus en plus complexes. Complexité d'acteurs définie par les changements de concept de gouvernement et de gestion, l'importance croissante de concepts tel que la gouvernance et la participation sociale ou l'intégration nécessaire d'organismes et d'institutions responsables des aspects s'intégrant au processus (logement, emploi, développement local).

### Comparaison transnationale

- S'il est certain que la réhabilitation s'exprime dans chaque situation urbaine par des projets différenciés, comme dans toute trajectoire urbaine complexe et en constante transformation, les problèmes et les opportunités des villes analysées dans cette étude répondent à des modèles semblables qui permettent d'établir des conclusions générales.

- L'évolution des politiques urbaines s'est produite parallèlement dans les deux pays de ce programme Interreg. Il est évident que les quartiers résidentiels, objets du projet, présentent des similitudes qui peuvent s'étendre à un cadre européen commun (processus de vieillissement généralisé, situation économique difficile dans ces régions, processus de centralisation commerciale ou de sous-urbanisation de classes moyennes similaires, etc.) mais aussi des différences (l'immigration de seconde génération en France alors qu'en Espagne elle est tout à fait récente; la structure familiale et sociale présente des différences, la consolidation de l'état providence a également des nuances importantes dans les deux pays).
- En ce qui concerne le cadre institutionnel, la cascade de gestion des villes marque une différence entre les villes françaises et les vi-

hecho que la vida cotidiana de muchos ciudadanos actualmente se superpone sobre varios límites municipales.

- Por otra parte, en España tiene un mayor peso político y gestional el sistema de regiones, con competencias autonómicas en

temas como vivienda, medio ambiente, urbanismo o transporte público; en Francia la regionalización es más reciente y con menores competencias.

- También es diferente el grado de implicación de cada administración con los temas



lles espagnoles dans les niveaux de conurbation ou d'agglomération qui possèdent en France une structure de gestion urbaine inconnue en Espagne, avec des communes qui ont une faible institutionnalisation des systèmes de gestion métropolitaines ou similaires. Une différence qui a son importance dans l'approche intégrée des problèmes

économiques, environnementaux ou de mobilité dépassant les limites municipales. La vie quotidienne de beaucoup de citoyens chevauche plusieurs limites municipales.

- D'autre part, en Espagne, le système des régions, avec leurs compétences propres sur des domaines comme le logement,

de rehabilitación urbana, con un gran papel estatal en el caso de las ciudades francesas (presupuestos, co-gestión de programas, instrumentos para el seguimiento de las actuaciones...) y un mayor peso de programas autonómicos y locales en el territorio español.

- Con relación al marco legislativo, objeto principal de este estudio, las iniciativas le-



l'environnement, l'urbanisme ou les transports publics a un poids politique et de gestion plus important qu'en France où ce système est récent et où les compétences sont moins décentralisées.

- Différent aussi le degré d'implication de chaque administration dans la réhabilitation urbaine, avec un rôle important de l'État dans le

gislativas más importantes que incorporan temas de eficiencia energética en las edificaciones son iniciativas europeas, redactadas por la Comisión y desarrolladas en legislación nacional, regional o local posteriormente en ambos países. Por tanto, se parte de un tronco común y de unos plazos similares para su puesta en marcha, lo que genera desarrollos en paralelo en ambos países.

- La desventaja de estos procesos legislativos de arriba abajo se analiza en este estudio, por el preocupante grado de incumplimiento que generan y la dificultad de reflejar las circunstancias y culturas específicas de cada situación real y por tanto su adecuación a los problemas específicos de cada localidad.

cas des villes françaises (budgets, co-gestion de programmes, instruments pour le suivi des interventions) et une distribution des rôles plus autonome dans les villes et les régions espagnoles (autonomie des sociétés municipales de réhabilitation, intervention ponctuelle de l'État dans des zones particulières).

- En ce qui concerne le cadre législatif, objet principal de cette étude, les différences sont moindres. Les initiatives législatives les plus importantes incorporant des notions d'économie énergétique dans les bâtiments sont des initiatives européennes rédigées par la Commission européenne et développées par la suite dans la législation nationale ou locale dans les deux pays. Par conséquent, on part d'un tronc commun et de délais semblables pour leur mise en œuvre, ce qui génère des développements en parallèle dans les deux pays.

### Legislación ambiental en rehabilitación urbana

- El marco común viene determinado por la aprobación en 2002 de la **Directiva Europea de Eficiencia Energética en los edificios 2002/91**, instrumento legislativo para limitar las emisiones de dióxido de carbono mediante la mejora de la eficiencia energética de las edificaciones. Su transposición obliga a los Estados miembros a fijar unos requisitos mínimos de eficiencia energética tanto para los nuevos edificios como para la rehabilitación de los existentes (cuando sean obras de importancia), y a definir los criterios y métodos para la certificación energética de edificios.
- Este nuevo marco normativo ha generado una revisión de la normativa técnica española que se concreta en el **Código Técnico** recientemente aprobado, así como el **Re-**

- L'inconvénient de ce type de processus législatifs à tout échelon tient au manquement des règles et à l'absence de prise en compte de chaque situation spécifique et des problèmes propres à chaque localité.

### Législation environnementale en réhabilitation urbaine

- Le cadre commun est déterminé par l'approbation en 2002 de la **Directive européenne 2002/91** sur la performance énergétique des bâtiments qui prétend être un instrument pour limiter les émissions de dioxyde de carbone moyennant l'amélioration de la performance énergétique des édifications. Pour ce faire, elle oblige les États membres à fixer des conditions minimales de performance énergétique tant pour les nouvelles constructions que pour la réhabilitation des bâtiments déjà existants (lorsqu'il s'agit de chantiers importants), et à définir les critères

**glamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE e ITE)** y el **Decreto de Certificación Energética** en redacción. Estos tres instrumentos legislativos tratarán de impulsar la mejora de las condiciones de uso de la energía en instalaciones y envolventes en obras de reforma o rehabilitación de cierta importancia. La tendencia a instalaciones individualizadas hace difícil su aplicación, ya que, en rehabilitación, la decisión sobre las diferentes opciones se toma por parte de los propietarios de cada vivienda. Tiene importancia su planteamiento de integrar todos los momentos de la vida del edificio, controlando no sólo el proyecto y su construcción, sino los tiempos de uso, mantenimiento y demolición. Este planteamiento confiere importancia a los aspectos novedosos de información y participación de los usuarios en una legislación referente a temas constructivos.

et les méthodes pour la certification énergétique des bâtiments.

- Ce nouveau cadre réglementaire a obligé à réviser la réglementation technique espagnole concernant la performance énergétique antérieure à 2006. Le **Code Technique** récemment approuvé répond à cet engagement européen, tout comme le **Règlement des installations thermiques des bâtiments (RITE et ITE)** et le **Décret de certification énergétique** en cours de rédaction. Ces trois instruments législatifs tenteront d'impulser l'amélioration des conditions d'usage de l'énergie dans les installations et les enveloppes dans les chantiers de réforme ou de réhabilitation d'une certaine importance. La tendance à des installations individualisées rend difficile l'application efficace du RITE étant donné qu'en réhabilitation la décision sur les différentes options dépend des pro-

- **La Ley de Ordenación de la Edificación**, aprobada en 1999, recoge en su exposición de motivos y menciona en algunos puntos del articulado, el compromiso con la consecución de un equilibrio ambiental en los propios procesos constructivos o en la relación de las construcciones con el entorno. Las menciones son poco concretas, y se refieren a los temas más asumidos socialmente,

y más desarrollados en ordenanzas locales y legislación regional como ruido, salubridad en el interior de los edificios, tratamiento de residuos o aislamiento térmico.

- Como ejemplos de legislación autonómica hay que destacar el **Decreto 21/2006 de Ecoeficiencia** de la Generalitat de Catalunya por el que se regula la adopción de cri-



piétaires de chaque logement. La politique vise à intégrer tous les moments de la vie de l'édifice, en contrôlant non seulement le projet et sa construction, mais aussi les temps d'usage, de maintenance et de démolition. Cette approche attache de l'importance aux aspects nouveaux d'information et de participation des usagers dans la législation concernant les thèmes de la construction.

- La **Loi d'Aménagement du Bâtiment**, approuvée en Espagne, en 1999, reprend dans son exposition des motifs et mentionne dans certains points des différents articles, l'engagement d'obtenir un équilibre environnemental dans les processus de construction ou dans la relation des constructions avec le milieu. Les indications sont peu concrètes et se réfèrent aux sujets les mieux assumés

terios ambientales y de ecoeficiencia en los edificios, pionero en la legislación española al introducir obligatoriamente en los proyectos temas transversales de eco-eficiencia, como ahorro de agua, sistemas y materiales constructivos, y tratamiento de residuos, además de los temas energéticos. Centra su aplicación en la obra nueva, incluyendo sólo reformas totales o reconstrucciones prácticamente integrales en su ámbito de aplicación.

- También se sitúa en Barcelona la primera **Ordenanza Solar** europea aprobada en el año 2000 y revisada en 2006, que ha servido de modelo para muchas otras ciudades en el enfoque local de los problemas energéticos. El ámbito de aplicación en el caso de la renovación se refiere a las rehabilitaciones integrales de edificios o construcciones existentes, lo que reduce su efecto en los casos de rehabilitación de barrios considerados en

socialement et les plus développés dans les règlements locaux et la législation régionale comme le bruit, la salubrité à l'intérieur des édifices, le traitement des déchets ou l'isolation thermique.

- Comme exemple de législation autonome, il faut souligner que le **Décret 21/2006** de la Generalitat de Catalogne, qui règle l'adoption de critères environnementaux et d'économie énergétique dans les bâtiments, est pionnier dans la législation espagnole à introduire, de façon obligatoire dans les projets, des thèmes transversaux d'économie énergétique ( économie d' eau, systèmes et matériaux de construction, traitement des déchets ). Il cible les nouveaux bâtiments.
- A Barcelone, le premier **Règlement européen sur l'énergie solaire** de 2000, et, révisé en 2006, a servi de modèle à de

este estudio. Tanto la ordenanza de Barcelona como las similares aprobadas en otras localidades, rara vez se aplican a procesos de rehabilitación, acogiéndose las licencias a la excepcionalidad permitida por la regulación o al hecho de ser obra menor.

- En cuanto a los otros temas de política urbana ambientalmente sostenible, los avances de la Comisión Europea en los sucesivos documentos, no se reflejan aún en documentos legislativos de suficiente calado: hasta el momento, las directrices comunitarias no se han desarrollado en aspectos normativos, sino que mantienen un carácter de documentos de debate o de recomendaciones a los estados miembros, partiendo además de una situación sensible por parte de los gobiernos europeos que, a cada iniciativa comunitaria, replican invocando el principio de subsidiariedad.

nombreuses villes dans leur approche locale des problèmes énergétiques. Le cadre d'application dans le cas de rénovation se réfère aux réhabilitations intégrales d'édifices ou de constructions existantes, ce qui réduit leur effet dans les cas de réhabilitation de quartiers considérés dans cette étude. Or, le règlement de Barcelone tout comme les règlements similaires sont rarement appliqués à des processus de réhabilitation, et les permis de construire correspondent à l'exception autorisée par la réglementation ou au fait de correspondre à un ouvrage mineur.

- En ce qui concerne les autres aspects de la politique urbaine sur le plan du développement durable, les avances de la Commission européenne dans les documents successifs ne se reflètent pas encore dans des documents législatifs de grande envergure. Jusqu'à présent, les lignes directrices

- Experiencias europeas en forma de políticas urbanas y proyectos con financiación comunitaria o estatal se están replicando en las ciudades del proyecto Revitasud. La trayectoria de los proyectos Urban europeos, Projets de Renovation Urbaine franceses, Single Urban Budget y City Challenge ingleses... se recogen en la **LLei de Barris** de la Generalitat de Catalunya (2005), que financia proyectos de renovación en barrios Revitasud o los **Grand Projet de Ville** de las ciudades francesas, de los que el proyecto de Toulouse es un referente principal. En este caso, la legislación se acompaña de presupuestos para financiar los proyectos piloto que deberían servir para cambiar el modo de hacer en todas las intervenciones de rehabilitación urbana.
- La legislación francesa incorpora aspectos como la necesaria integración de movilidad urbana y desarrollo urbano, la consideración

del paisaje, los temas de vitalidad y mezcla de usos urbano o el equilibrio territorial desde la **Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain** del 2000, que apoya el Código del Urbanismo desde un sistema de planes y esquemas dentro del enfoque del desarrollo sostenible.



communautaires ne se sont pas développées dans des textes règlementaires mais elles conservent un caractère de documents de débat ou de recommandations aux États membres, en partant, en outre, d'une situation sensible de la part des gouvernements européens qui, à chaque initiative communautaire, répliquent en invoquant le principe de subsidiarité.

- Des expériences européennes sous forme de projets éligibles pour un financement communautaire ou national se répètent dans les villes du projet Revitasud. La trajectoire des projets européens Urban, des projets de rénovation urbaine français, ou les « City Challenge » anglais sont repris dans la **LLei de Barris** (Loi des quartiers) de la Generalitat de Catalogne (2005) qui finance des projets de rénovation dans des quartiers Revitasud ou les « **Grands Projets de Ville** » (GPV) des

villes françaises dont le projet de Toulouse est la principale référence. Dans ce cas, la législation s'accompagne de budgets pour financer les projets pilote qui devraient servir à changer le modus operandi dans toutes les interventions de réhabilitation urbaine.

- La législation française intègre des aspects relatifs à la complexité des projets urbains dans des considérations sur la planification commune de la mobilité et le développe-

### Conclusiones del nuevo marco legislativo

• **Las medidas legislativas promulgadas son tan recientes que es difícil sacar conclusiones sobre su aplicabilidad, impacto o hacer un balance de cómo van a cambiar las inercias en el planteamiento de los proyectos.**

- En España si se consigue que el nuevo Código Técnico se aplique a la rehabilitación de los barrios construidos en el periodo 1945-1960, serían necesarios grandes cambios ya que las pautas de construcción de estos barrios, anteriores a la primera crisis del petróleo, con reducidas demandas de calidad ambiental y bajos presupuestos de construcción, sólo excepcionalmente pueden cumplir los requerimientos de esta legislación en indicadores como transmitancia de la envolvente, o uso de energía solar en climatización o agua caliente sanitaria.

ment urbain, le paysage, l'activité et la mixité ou l'équilibre urbain dans les innovations que la **Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain** a introduit dans le cadre de l'urbanisme en 2000.

### Conclusiones de l'application de cette nouvelle législation environnementale

- Les mesures législatives promulguées sont trop récentes pour que l'on puisse évaluer leur applicabilité, leur impact ou faire le bilan de leur influence sur les inerties propres aux projets.
- En Espagne, l'application du récent Code Technique aux quartiers construits dans les années 1945-60 introduit d'importantes transformations puisque la manière de construire ces périphéries (antérieures à la première crise du pétrole) avec de petits budgets et sans tenir compte de l'environnement est très éloignée des indicateurs obligatoires de

- En France, les nouvelles pautas se han ido concretando en conceptos como la 'résidentialisation' y en grandes operaciones de renovación urbana integradas en los Projets de Ville, con reciente peso de los aspectos ambientales, a través de iniciativas como la Haute Qualité Environnementale o el desarrollo de Agendas 21.

- La importancia de centrar estas medidas ambientales en las periferias de los años 45 a 60 es clara. Tanto en España como en Francia son los momentos de aplicación de los principios del Movimiento Moderno, en los que se abandona la construcción tradicional y se opta por nuevos modos de construir y nuevos materiales, rápidos y económicos. La atención a temas como el aislamiento térmico o la accesibilidad es muy escasa. Las viviendas realizadas en este periodo se pueden considerar viviendas pre-

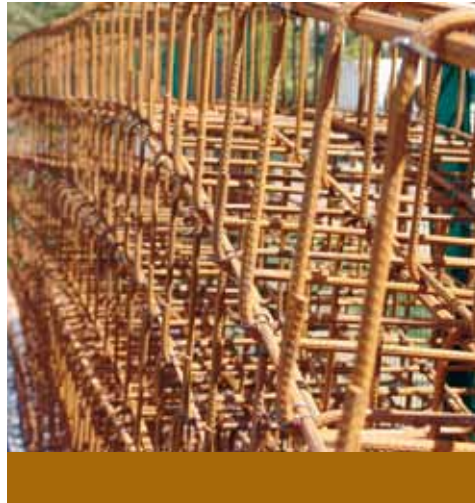
transformation des murs ou de l'usage des énergies renouvelables.

- En France, les nouveaux critères sont inclus petit à petit dans les maîtrises d'ouvrage à travers des initiatives comme la Haute Qualité Environnementale ou les décisions issues des processus comme l'Agenda 21.
- L'importance de centrar ces mesures environnementales dans les périphéries des années 1945-1960 est claire. Aussi bien en Espagne qu'en France, cette période correspond à l'application des principes du Mouvement Moderne où l'on abandonne la construction traditionnelle. Les manières de construire s'universalisent, on emploie de nouveaux matériaux et de nouvelles formules. L'attention portée sur des sujets comme l'isolement thermique ou l'accessibilité est très peu fréquente. En Espagne, la première

crisis del petróleo (1973). En España, es en 1975 cuando la introducción de materiales aislantes tuvo lugar.

- Entre 1941 y 1960 se construyen en España 2.570.000 viviendas, de las que en 2001 siguen en pie 2.358.000, casi un 92%. Estas viviendas a su vez constituyen más del 11% de la viviendas existentes en el año 2000, un porcentaje nada despreciable del stock de viviendas. Si unimos las construidas en el periodo 1960-1970, con las mismas pautas, permanecen más de 6.000.000 viviendas en pie de las 20.190.000 viviendas que constituyen el stock del año 2000. Es decir entre un 25% y un 30% de las viviendas españolas tiene más de 35 años de vida y ha sido construida con un envolvente térmica infradimensionada en cuanto a su resistencia térmica que lleva a fuertes suministros energéticos para conseguir un mínimo bien-

estar interior en las viviendas. Los cálculos han sido realizados comparando una tipología característica de la mitad del periodo considerado con las determinaciones de la NTE-79 y el CTE.



norme légale sur le conditionnement technique date de 1975 (Décret 1.490/75). Les critères du Mouvement Moderne sont le fonctionnalisme et le rationalisme d'usage, l'économie des coûts et l'introduction de nouveaux matériaux et de systèmes de construction plus rapides et à un moindre coût, sans perte de résistance ni de stabilité.

- En Espagne, de 1941 à 1960, 2.358.000 logements sont encore occupés. Ces logements constituent à leur tour plus de 11% des logements existant en 2000. Si on ajoute les habitations construites dans la période 1960-1970, selon les mêmes modèles, au total, 6.310.000 seraient logements construits (occupés par un peu plus de 15 millions d'habitants) dont il reste plus de 6.000.000 sur les 20.190.000 qui constituent le stock de l'année 2000. Ce qui signifie qu'entre 25% et 30% des logements espagnols ont plus de

35 ans et ont été construits avec une enveloppe thermique infra dimensionnée quant à leur résistance thermique entraînant ainsi d'importantes dépenses énergétiques avec un confort très faible. Les calculs réalisés en comparant la typologie caractéristique de ce temps avec les déterminations de la NTE-79 et le CTE expliquent que la consommation énergétique de ces habitations soit le double de celle des logements actuels.

- En France, les logements construits entre 1946 et 1960 sont approximativement au nombre de deux millions par les grandes opérations HBM et HLM qui ont été mises sur pied après la Seconde Guerre mondiale. Les conditions de construction sont très similaires bien que la réhabilitation des 'grands ensembles' en grands projets ait commencé dans les années 1980.

## 2. ANÁLISIS DE LOS BARRIOS TIPO REVITASUD EN CIUDADES MEDIAS DEL NORTE DE ESPAÑA (PAMPLONA, LÉRIDA, HUESCA, SAN SEBASTIÁN Y GERONA) Y DEL SUR DE FRANCIA (CARCASSONNE, BAYONNE Y TARBES)

Autor: Atanasi Céspedes, ETC'S

Una parte importante del proyecto REVITASUD consiste en intercambiar la experiencia de éste con otras ciudades medias. Con este fin se ha realizado un estudio comparativo de las rehabilitaciones de este tipo de barrios residenciales en las ciudades de San Sebastián, Pamplona, Huesca, Lleida y Girona por parte española, y de las ciudades de Bayona, Tarbes y Carcassonne por la parte francesa.

En este sentido, el presente capítulo recoge la síntesis de los estudios realizados (diagnóstico y propuestas de actuación) en barrios similares

de otras ciudades medias que se han incorporado al proyecto, con el fin de facilitar el intercambio de experiencias.

La metodología seguida en el presente estudio, se resume en el siguiente cuadro:



### San Sebastián

En esta ciudad se produjo un fuerte proceso de desarrollo industrial y demográfico entre los años 50 y 75. En este periodo se construyeron multitud de viviendas y se originaron barrios, como los de Altza y Martutene, con un fuerte carácter periférico y extremadamente "vulnerables". Con los años 80 llegó una fuerte crisis económica y un duro proceso de reconversión industrial que agravaron la situación de crisis socioeconómica en estos barrios. A su vez, en estos últimos años la población ha ido envejeciendo y han llegado nuevos vecinos, aunque menos que en otras ciudades españolas.

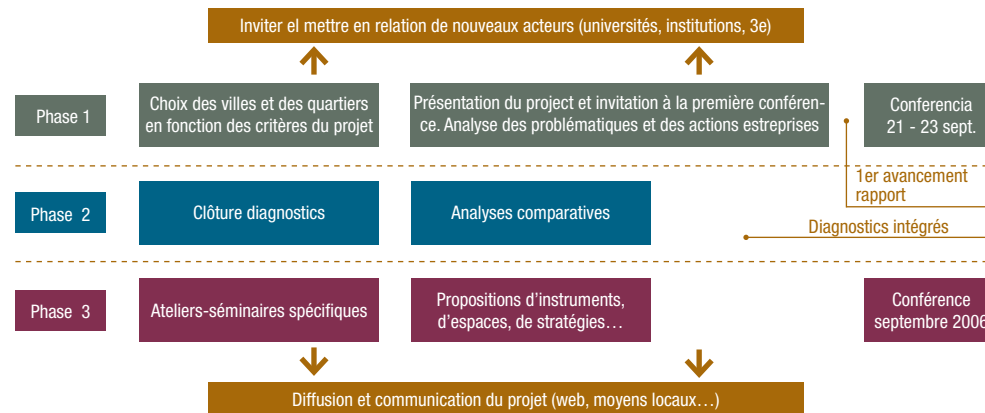
**En esta ciudad y en la problemática de sus barrios intervienen casi exclusivamente el nivel autonómico y el municipal.** Desde el primero se han desarrollado distintas iniciativas, por un lado las Directrices de Ordenación Territorial, en el año 1997, en las cuales se

## 2. ANALYSE DES QUARTIERS REVITASUD DANS LES VILLES MOYENNES DU NORD DE L'ESPAGNE (PAMPLONA, LÉRIDA, HUESCA, SAN SEBASTIÁN ET GERONA) ET DU SUD DE LA FRANCE (CARCASSONNE, BAYONNE ET TARBES)

Auteurs : Atanasi Céspedes, ETC'S

Une partie importante du projet REVITASUD consiste à échanger l'expérience de son travail avec d'autres villes moyennes. Dans ce but une étude comparative a été réalisée sur les réhabilitations de quartiers de ce type dans les villes de San Sebastián, Pampelune, Huesca, Lérida et Gérone du côté espagnol et dans les villes de Bayonne, Tarbes et Carcassonne du côté français. Ce chapitre reprend la synthèse des études réalisées (diagnostic et propositions d'action) dans des quartiers semblables d'autres villes moyennes qui ont intégré le projet afin de faciliter l'échange d'expériences.

La méthodologie suivie pour cette étude est résumée dans le tableau suivant :



### Saint Sébastien

Cette ville a connu un important processus de développement industriel et démographique entre les années 50 et 75. Cette période s'est caractérisée par la construction d'une multitude de logements et par la création de quartiers à fort caractère périphérique et extrêmement "vulnerables" comme celui d'Altza et de Martutene. Les années 80 se sont accompagnées d'une forte crise économique et d'un processus de reconversion industrielle difficile qui ont aggravé la situation de crise socio-économique dans ces quartiers. Ces dernières années se sont en outre caractérisées par un vieillissement de la population et par l'arrivée de nouveaux habitants, mais en moindre proportion par rapport à d'autres villes espagnoles.

**Dans cette ville, la région et la municipalité sont les acteurs pratiquement exclusifs intervenant dans la problématique des quar-**

diagnostican los desequilibrios territoriales de la comunidad vasca y se sitúan concretamente distintas áreas problemáticas priorizando intervenciones integrales. Este nivel de análisis es básico para coordinar acciones complejas en territorios complejos desde una escala supramunicipal. Los programas IZARTU, desde el año 2000, son instrumentos de intervención

concretos que buscan promover la regeneración de estos territorios. Por último, y ya desde la Administración local, el municipio de San Sebastián impulsa desde el año 1997 un Área de barrios y participación ciudadana, que ha acumulado una importante experiencia de trabajo. Está en fase de elaboración de un Plan Municipal de Participación.

En el barrio de Altza se desarrollan paralelamente, un programa URBAN que afecta a cuatro municipios que comparten la bahía de Pasaia y los problemas derivados de la reconversión industrial de los años 80. El programa IZARTU engarza y se sincroniza con la estrategia URBAN.

En Martutene se está implementando otro programa Izartu y continúa otra intervención Izartu anterior en el barrio de Loiola en una acción estratégica para la ciudad de San Sebastián con el objetivo de recuperar las márgenes del río Urumea como un espacio de crecimiento.

## San Sebastián Saint Sébastien



© Google maps

San Sebastián. Barrio de Martutene  
Saint-Sébastien. Quartier de Martutene



**tiers.** La région a développé différentes initiatives telles que les Directives d'Aménagement Territorial, en 1997, permettant de diagnostiquer les déséquilibres territoriaux de la communauté basque, de situer concrètement différentes zones problématiques et de privilégier des interventions intégrales. Ce niveau d'analyse est fondamental pour coordonner à l'échelle

supramunicipale des actions complexes sur des territoires complexes. Depuis l'année 2000, les programmes IZARTU sont un instrument d'intervention concret destiné à promouvoir la régénération de ces territoires. Pour finir, et, à l'échelle de l'Administration locale cette fois, la municipalité de Donostia a lancé depuis 1997 un Département consacré aux quartiers et à la

participation citoyenne ayant accumulé une expérience de travail importante ; il se charge actuellement de l'élaboration d'un Plan Municipal de Participation.

Un programme URBAN qui concerne quatre municipalités partageant la baie de Pasaia se développe dans le quartier d'Altza où les pro-

blèmes dérivés de la reconversion industrielle des années 80 sont également présents. Le programme IZARTU se conjugue et coïncide avec la stratégie URBAN.

Un autre programme Izartu est en cours d'implantation dans le quartier de Martutene et une intervention Izartu antérieure à celui-ci se poursuit dans le quartier de Loiola ; cette action stratégique pour la ville de Saint Sébastien a pour objectif de réhabiliter les rives de la rivière Urumea et d'en faire un espace de croissance.

**Pamplona**

La ciudad de Pamplona es la capital de la Comunidad Navarra y tiene casi el 50% de su población. Durante las décadas 50 y 60 también experimentó un fuerte crecimiento sociodemográfico y económico que llevó a la proliferación en tres áreas de la ciudad de barrios con una "tipología Revitasud": La Chantrea, La Milagrosa y El Grupo Urdanoz. Siendo estos barrios

habitados por familias trabajadoras y humildes de la ciudad, no se han producido hasta la fecha grandes acumulaciones de problemáticas sociales que degraden de manera "muy preocupante" la vida en estos territorios.

En Pamplona y en la Comunidad Navarra no se ha detectado ninguna estrategia de intervención especial en lo que se refiere a las proble-

máticas planteadas en el proyecto Revitasud. En este municipio creemos que existen dos factores explicativos importantes. El primero sería la ausencia de problemáticas sociales graves, hasta el momento, en este tipo de barrios de la ciudad. La segunda sería que el gobierno municipal en las últimas décadas ha priorizado la intervención en el casco antiguo de la ciudad. Existen distintas acciones aisladas para la mejora

de la movilidad y de las edificaciones, así como programas concretos de asistencia social.

En resumen, desde la última década, la política municipal ha priorizado la recuperación del casco viejo de la ciudad mientras que los barrios tipo Revitasud detectado en la ciudad al tener, en general, un desarrollo favorable y de mejora de la calidad de vida de la población residente no han sido objeto de planes específicos. Así podemos observar como en los barrios de la Chantrea y la Milagrosa, habitados por gente humilde y trabajadora, no se dan "graves" problemas de exclusión social y marginalidad. Situación distinta presenta Echevacoiz, donde las situaciones sociales más problemáticas han llevado a que el municipio haya puesto en marcha un programa específico para la mejora de las edificaciones en lo que se refiere al aislamiento y la accesibilidad.

**Pamplona / Pampelune**

©Google maps

Pamplona. Barrio de la Chantrea  
Pampelune. Quartier de La Chantrea

**Pampelune**

La ville de Pampelune est la capitale de la Communauté Navraise et regroupe pratiquement 50% de sa population. Dans les années 50 et 60 elle a également connu une forte croissance sociodémographique et économique qui a donné lieu, dans trois secteurs de la ville, à la prolifération de quartiers de « typologie REVITASUD », tels que La Chantrea, La Milagrosa et El Grupo Urdanoz. Ces quartiers étant habités

par des familles modestes de travailleurs, aucune grande accumulation de problématiques sociales susceptibles de dégrader de façon "très préoccupante" la vie de ces secteurs ne s'est produite jusqu'à présent.

En ce qui concerne les problématiques envisagées dans le projet REVITASUD, aucune stratégie d'intervention spéciale n'a été détectée à Pampelune et au sein de la Communauté Na-

varraise. Selon nous, deux facteurs permettent d'expliquer cette situation dans la municipalité. Le premier concerne l'absence de problématiques sociales graves existant pour le moment dans ce type de quartiers de la ville. Le second facteur se rapporte au fait qu'au cours de ces dernières décennies, le gouvernement municipal a privilégié les interventions dans le centre historique de la ville. Différentes actions isolées sont mises en œuvre pour améliorer la mobili-

té et les bâtiments, ainsi que des programmes concrets d'aide sociale.

Au cours de ces dix dernières années, la Mairie a privilégié la réhabilitation du centre historique de la ville. Les quartiers REVITASUD ayant été détectés dans la ville ont dans l'ensemble connu un développement favorable et une amélioration de la qualité de vie des résidents, de telle sorte que même s'ils accueillent des travailleurs modestes, aucun problème "grave" d'exclusion sociale et de marginalisation n'existe, en particulier dans les quartiers de la Chantrea et de la Milagrosa. Des situations sociales plus problématiques ont néanmoins été détectées dans le quartier d'Echevacoiz. Dans ce quartier, la municipalité a mis en place un programme spécifique pour restaurer les bâtiments en matière d'isolation et d'accessibilité.



### Huesca

Es una de las ciudades más pequeñas analizadas y con un desarrollo económico e industrial menos importante que el resto. Dentro del municipio, el barrio del Perpetuo Socorro, tiene unas características similares a las planteadas en los "barrios Revitasud". Este barrio, siendo el más humilde de la ciudad, no presenta fuertes problemáticas.

Por las reducidas dimensiones de la ciudad y sus escasos recursos, son pocas las actuaciones



### Huesca

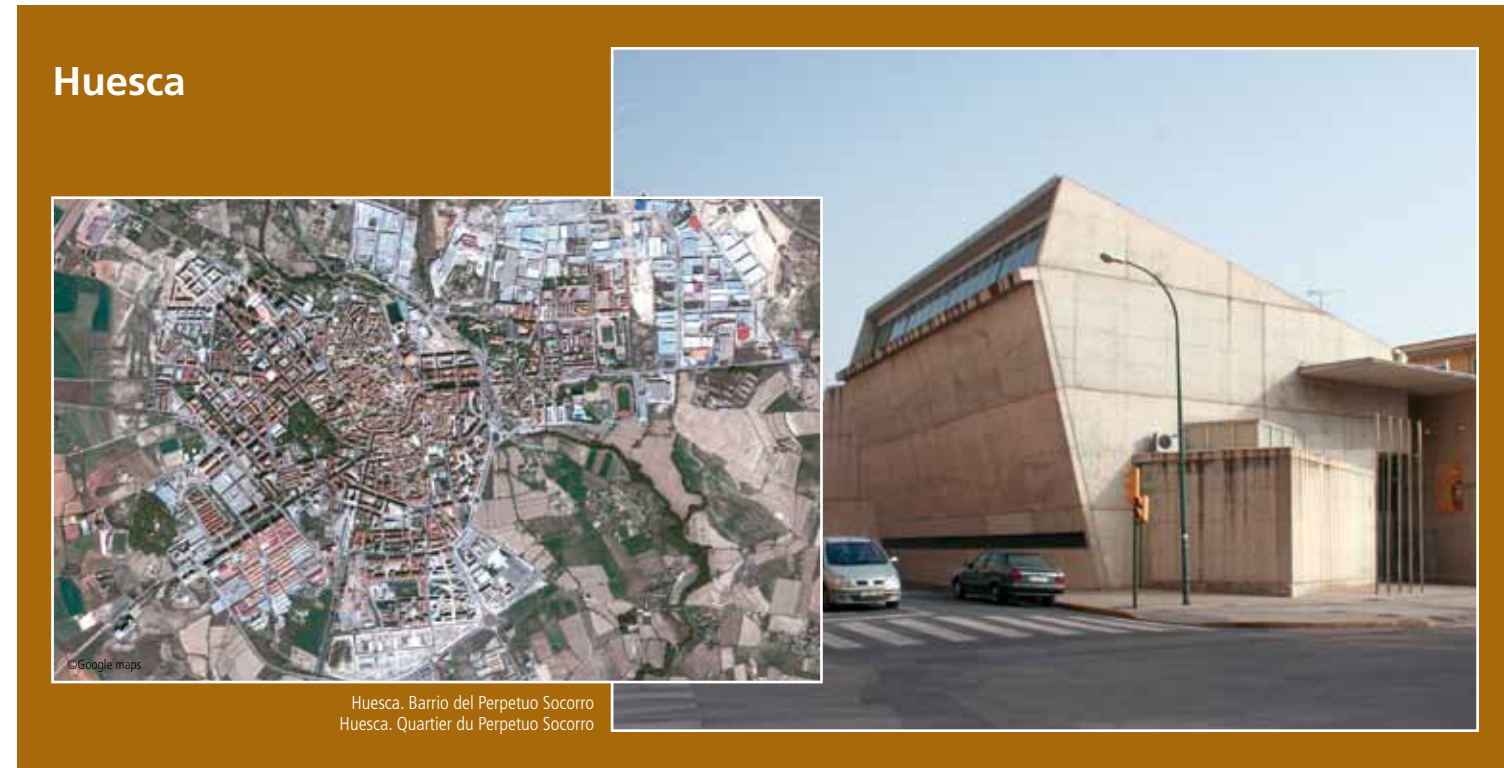
Huesca est l'une des plus petites villes ayant été analysées; elle se caractérise par un développement économique et industriel moins important que dans les autres villes. Au sein de la municipalité, le quartier Perpétuel Socorro présente des caractéristiques similaires à celles des «quartiers REVITASUD». Ce quartier est le plus modeste de la ville et ne présente pas de fortes problématiques.

De par la petite taille de la ville et ses ressources peu importantes, peu d'actions ont été menées dans ce type de quartiers. Comme dans

realizadas en este tipo de barrios. Al igual que en Pamplona en estas últimas décadas la Administración Local ha centrado sus esfuerzos en la recuperación del degradado casco histórico.

El barrio del Perpetuo Socorro, según la visión municipal no presenta aún problemas preocupantes, pero se reconoce que los próximos

años la ciudad tendrá que ocuparse más de este barrio. En la última década se han desarrollado distintas actuaciones para mejorar las condiciones de vida del barrio (construcción de equipamientos públicos, obras de mejora de algunos edificios, etc.).



## Huesca



Huesca. Barrio del Perpetuo Socorro  
Huesca. Quartier du Perpetuo Socorro

le cas de Pampelune, au cours de ces dernières décennies, l'Administration Locale a concentré ses efforts sur la restauration de son quartier historique dégradé.

Selon la municipalité, le quartier Perpetuo Socorro ne présente aucun problème préoccupant; elle reconnaît néanmoins que la ville devra s'occuper davantage de ce quartier au

cours des prochaines années. Au cours de ces dix dernières années, différentes actions ont été menées pour améliorer les conditions de vie du quartier (construction d'équipements publics, travaux de restauration de certains édifices, etc.).

**Lérida**

Este municipio experimentó un fuerte crecimiento urbanístico, económico y demográfico en los años 50-70. La construcción de vivienda pública tuvo mucha importancia en la configuración moderna de la ciudad y esbozó la promoción de distintas áreas socioeconómicas segregadas de la ciudad. El barrio de la Mariola,

la, casi en su totalidad de promoción pública, albergó desde sus orígenes a la población más desfavorecida de la ciudad.

La ciudad de Lérida dispone de un reglamento de participación ciudadana actualizado al año 2005. Esto tiene su reflejo en el barrio estudio de La Mariola, donde se desarrollan planes

de intervención comunitaria con la colaboración de diferentes actores desde hace más de un lustro y en el año 2005 se escogió este territorio para implementar, en colaboración entre la administración autonómica y la local, un programa integral de revitalización socio urbanística dentro de la Ley de Barrios aprobada por el Parlamento de Cataluña.

El liderazgo de esta actuación corre a cargo del municipio, a través de su Empresa Municipal de Urbanismo, con una estrecha colaboración con la Administración Autonómica. El Plan de la Mariola se plantea y trabaja para incorporar a las asociaciones y ciudadanía del barrio, así como a los agentes económicos del barrio y de la ciudad.

**Lérida**

©Google maps

Lérida. Barrio de la Mariola  
Lérida. Quartier de la Mariola

**Lérida**

Cette municipalité a connu une forte croissance urbanistique, économique et démographique dans les années 50-70. La construction des logements publics a joué un rôle important dans la configuration moderne de la ville et a amorcé le développement de différents secteurs socio-économiques ségrégués de la ville. Le quartier

de la Mariola, de promotion publique dans sa quasi-totalité, accueille depuis ses origines la population la plus défavorisée de la ville.

La ville de Lérida dispose d'un règlement de participation citoyenne ayant été actualisé en 2005. Depuis plus de cinq ans, des plans d'intervention communautaire se dévelo-

ppent dans le quartier de La Mariola avec la collaboration de différents acteurs. En 2005, ce quartier a été choisi pour y implanter un programme intégral de revitalisation socio-urbanistique, réalisé grâce à une collaboration entre l'administration régionale et locale, et s'inscrivant dans la Loi sur les Quartiers approuvée par le Parlement de la Catalogne.

Ce programme spécifique au quartier de La Mariola s'inscrit dans la Loi sur les quartiers du Parlement de la Catalogne. Cette intervention, entreprise en 2005, se met actuellement en marche. L'action est dirigée par la municipalité, à travers son Entreprise Municipale d'Urbanisme, en étroite collaboration avec l'Administration Régionale. Le Plan de la Mariola est envisagé de sorte à y intégrer les associations et à faire intervenir la citoyenneté du quartier, ainsi que les agents économiques du quartier et de la ville.

**Gerona**

Esta ciudad experimentó un fuerte crecimiento poblacional entre los años 50 y 70, que hizo que de treinta mil habitantes pasaran a vivir cincuenta mil. Como resultado se originaron nuevos barrios destinados a acoger a la inmigración de aquella época surgiendo un problema de barraquismo que afectó a más de 2.000

personas. El barrio de Font de la Pólvora fue promovido totalmente por la Administración Pública a finales de los años 70.

En el año 2005 el municipio de Gerona actualizó su reglamento de participación ciudadana. Desde principios de los años 80, el municipio desplegó toda una estrategia de proximidad

con la ciudadanía en la implementación de las políticas municipales, a través de una potente red de equipamientos y servicios sociales en todos los barrios de la ciudad. Desde finales de los años 80, la acción municipal fue un referente innovador en políticas transversales contra la exclusión social.

Desde el año 1989 el Ayuntamiento de Gerona ha aplicado políticas de intervención social innovadoras en este barrio de la ciudad. Los cambios son imperceptibles, pero la segregación física y social del barrio de Font de la Pólvora son estructuralmente muy fuertes.

**Gerona / Gérone**

Gerona. Barrio Font de la Pólvora  
Gérone. Quartier Font de la Pólvora

**Gérone**

Cette ville a connu une forte croissance de la population entre les années 50 et 70, en passant d'un peu plus de trente mille à cinquante mille habitants. De nouveaux quartiers ont été créés dans la ville pour accueillir le phénomène d'immigration de l'époque; plus de 2000 personnes ont été confrontées au problème des

bidonvilles. Le quartier de Font de la Pólvora a entièrement été promu par l'Administration Publique à la fin des années 70.

En 2005, la municipalité de Gérone a actualisé son règlement de participation citoyenne. Depuis le début des années 80, la municipalité a développé toute une stratégie de proximité

avec les citoyens pour l'implantation des politiques municipales à travers un puissant réseau d'équipements et de services sociaux dans tous les quartiers de la ville. Depuis la fin des années 80 l'action municipale s'est révélée un modèle innovateur en matière de politiques transversales contre l'exclusion sociale.

Depuis 1989, la Mairie de Gérone a appliqué des politiques d'intervention sociale innovantes dans ce quartier de la ville. Les changements sont imperceptibles, mais les ségrégations physique et sociale du quartier de Font de la Pólvora sont structurellement très fortes.

**Bayona**

La ciudad costera está ubicada en el extremo suroeste de Francia, a pie de los Pirineos Atlánticos y cuenta con 42.000 habitantes dentro de una aglomeración de 200.000 habitantes. Atravesada por el río Adour, es el centro económico, administrativo y cultural de la región.

**La problemática REVITASUD**

Los barrios de la meseta de Saint-Etienne (15% del territorio de la ciudad; 20% de la población total) están separados del resto de la ciudad por dos cortes urbanos: la vía férrea y el río Adour.

Situados al norte de la ciudad, estos barrios constituyen un tejido urbano cerrado y enclavado. En ellos se concentran la mayor parte de las viviendas sociales (64% del parque social de la ciudad) y situaciones de

gran precariedad social (tasa de desempleo 26,7%) sobretudo entre los jóvenes (43,5% tasa de desempleo de los jóvenes entre 15-24 años).

**Antecedentes legislativos que buscan mejorar social y urbanamente dichos barrios:**

- El Convenio de Desarrollo Social de los Barrios (DSQ) 1989 – 1993.
- Los Contratos de Ciudad de 1994 – 1999 y durante el periodo 2000 – 2006 (en curso).
- En el año 2004, se produce el lanzamiento de los estudios de Planificación urbana y social de los barrios de la meseta de Saint-Etienne en vista de un acuerdo con la Agencia Nacional para la Renovación Urbana (A.N.R.U).

**En la actualidad,** se emplea un Proyecto Global que busca una integración sostenible del

barrio y su innovación mediante varias actuaciones: conexión del barrio con la ciudad, jerarquización de los espacios, desarrollo de modos de desplazamiento suaves, valorización del tramo verde, construcción de 1000 viviendas privadas y desarrollo de los servicios y creación de un equipo público con vocación de aglomeración.

**Bayonne / Bayona****Bayonne****Contextualisation**

La ville est située à l'extrême sud-ouest de la France dans le département des Pyrénées Atlantiques, pour une superficie de 2.580 ha.

Au pied des Pyrénées, sur la côte Atlantique, Bayonne compte 42.000 habitants au sein d'une agglomération de 200.000 habitants. Traversée par l'Adour, la ville est un pôle économique, administratif et culturel de la région.

**La problématique REVITASUD**

Les quartiers du plateau de Saint-Etienne (15% du territoire de la ville; 20% de la population totale) sont séparés du reste de la ville par deux coupures urbaines : la voie ferrée et l'Adour. Situés en surplomb au nord de la ville, ils constituent un tissu urbain cloisonné et enclavé. Ils concentrent également la grande majorité des logements locatifs sociaux (64 % du parc

social de la ville) ainsi qu'une précarité importante (taux de chômage: 26,7 %) surtout chez les jeunes (43,5 % de taux de chômage pour les 15-24 ans).

**Historique des procédures de développement concernant le quartier**

- 1989 – 1993: convention de Développement Social des Quartiers (DSQ)
- 1994 – 1999 et 2000 – 2006 (en cours): Contrats de Ville
- 2004: lancement des études du projet de requalification urbaine et sociale des quartiers du plateau de Saint-Etienne en vue d'un conventionnement avec l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (A.N.R.U).

**La stratégie de renouvellement urbain utilisée. «Un projet global pour une intégration**

**«durable des quartiers»**

Le projet consiste à:

- désenclaver le quartier,
- hiérarchiser les espaces,
- développer les mobilités douces,
- valoriser la trame verte,
- construction de 1000 logements privés, développement des services et création d'un équipement public à vocation d'agglomération.

## Carcasona

En una superficie de 6.508 ha, Carcasona, acoge una población de 46.000 habitantes dentro de una aglomeración que cuenta con 80.000. La ciudad se sitúa al sur de Francia en la parte occidental de Languedoc Roussillon.

Con la «Ciudad Medieval» y el «Canal de midi» catalogados como «Patrimonio Mun-

dial», Carcasona posee un gran valor histórico y turístico, con 2.500.000 visitantes, sólo en un día, el 14 de julio, acudieron 700.000. La ciudad es un lugar de intercambios y de servicios, una plaza administrativa y comercial que hace grandes esfuerzos para favorecer una política de acogida industrial y de desarrollo económico.

## Carcassonne / Carcasona



## Carcassonne

### Contextualisation

Sur une superficie de 6.508 ha, Carcassonne, Préfecture du Département de l'Aude accueille une population de 46.000 habitants pour une agglomération qui en compte 80.000. Elle se situe au sud de la France dans la partie occidentale du Languedoc Roussillon.

Avec la «Cité Médiévale» et le «canal du midi» tous deux classés au «Patrimoine Mondial»,

Carcassonne dispose d'arguments historiques et touristiques de tout premier plan. Plus de 2.500.000 de visiteurs, et de 700.000 en une seule journée: le 14 juillet.

La ville est un lieu de services et d'échanges, une place administrative et commerçante. Elle réalise de gros efforts pour favoriser une politique d'accueil industriel et de développement économique.

## La problemática REVITASUD

Desde el punto de vista de la renovación urbana de barrios, vemos como los dos barrios de La Conte y Ozanam, que representan el 17% de la población de la ciudad y el 30% de viviendas sociales, merecen especial atención. La precariedad social de sus habitantes es preocupante, con un 50% de padres de familia en desempleo.

Situados a menos de 1,5 km del centro de la ciudad y a 500 metros de la «Ciudad Medieval», estos barrios, situados en la ribera derecha del Aude se han quedado al margen de las dinámicas y del desarrollo de Carcasona.

**Antecedentes legislativos que buscan mejorar social y urbanamente dichos barrios:** En 1980 comienza la desilusión industrial y se pone en marcha el procedimiento DSQ (Desarrollo Social de los Barrios).

## La problématique REVITASUD

Deux quartiers sont concernés par le projet de rénovation urbaine: La Conte et Ozanam représentant 17 % de la population de la ville et 30 % des logements sociaux. La précarité y est très importante avec 50 % des chefs de ménage qui sont au chômage.

Situés à moins d'1,5 km du centre ville et à 500 mètres de «Cité Médiévale», ces quartiers rive droite de l'Aude sont cependant restés en marge des dynamiques et du développement de Carcassonne

## Historique des procédures de développement concernant le quartier

- 1994 – 1999: premier Contrat de Ville.
- 2000 – 2006 (en cours): Contrat de Ville Intercommunal (Trèbes, Carcassonne, Berriac).
- Actuellement: négociation auprès de l'ANRU pour le conventionnement des projets de

En 1990 se continua con la Política de la Ciudad (Contrato de Ciudad) y se realizan las primeras intervenciones urbanas.

En el año 2002 se pone en marcha de la Operación de Renovación Urbana (ORU).

En el 2004 se firma el convenio con la ANRU (Agencia Nacional para la Renovación Urbana) La estrategia de renovación utilizada busca devolver la calidad de vida a los barrios y permitir su integración en las nuevas dinámicas del sector Este, poniendo en valor los ejes de circulación importantes y abriendo los centros de los barrios hacia el exterior.

El proyecto prevee la demolición de 403 viviendas sociales para la construcción de 130 viviendas sociales nuevas en el mismo lugar y 270 en el municipio. A la vez se crean equipamientos de proximidad y de aglomeración y se desarrollan centros de actividades.

renouvellement urbain des quartiers de La Conte et d'Ozanam.

- Négociation en cours d'un Contrat Urbain et de Cohésion Sociale (CUCS).

## La stratégie de renouvellement urbain utilisée. «Redonner de la qualité de vie aux quartiers pour permettre leur intégration dans les nouvelles dynamiques du secteur est»

- mise en valeur des axes de circulations majeurs,
- ouverture des cœurs de cités sur l'extérieur.

Le projet prévoit la démolition de 403 logements sociaux pour la construction de 130 logements sociaux neufs sur site et 270 sur la commune.

Il prévoit également la création d'équipements de proximité et d'agglomération ainsi que le développement de pôles d'activités.

**Tarbes**

Prefectura del Departamento de los Altos Pirineos y situada sobre el río Adour, la ciudad de Tarbes cuenta con 45.000 habitantes en el seno de una aglomeración de 75.000 habitantes.

De tradición industrial y obrera, la vida de la ciudad ha vivido al ritmo y evolución del desarrollo industrial.

Hoy su dinamismo reside en:

- El desarrollo de pequeñas y medianas empresas de reconversión y de alta tecnología situadas al lado de importantes establecimientos industriales como Socata, Alstom, Pôle Céramique.
- En el proyecto de acondicionamiento del lugar donde se encuentra GIAT INDUSTRIES.

Las primeras obras se estrenarán en el 2007 con la apertura del centro, la creación de una plaza y la instalación de dos edificios para guardar los archivos y las colecciones del Museo de Hussards.

**La problemática REVITASUD**

El barrio norte de Tarbes representa el 12% de la población de la ciudad y el 25% de las

viviendas sociales. La tasa del desempleo es elevada. Es un barrio construido en los años 60, en frente de los espacios industriales que a partir de los años 80 se vio afectado por la crisis que produjo el desarrollo de eriales comerciales y artesanales. La construcción de la autopista del sur (en 1989) reorientó el desarrollo de Tarbes, acentuando el aislamiento del barrio en relación con los nuevos espacios del centro de la ciudad.

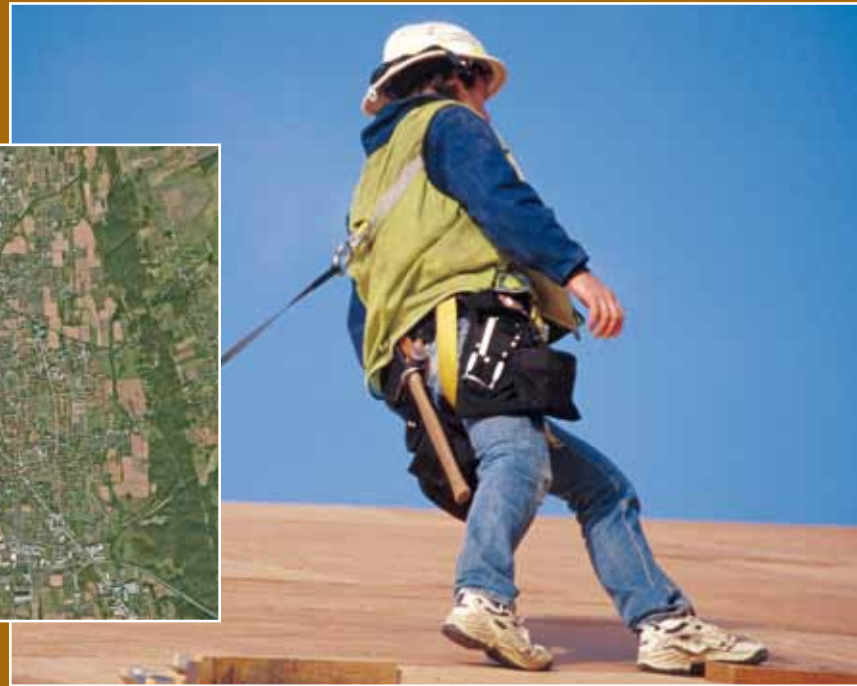
Este aislamiento está marcado especialmente por la presencia de la vía férrea, una verdadera barrera física entre el barrio y el centro de la ciudad. Los antecedentes legislativos que buscan mejorar social y urbanamente dichos barrios son los mismos que en las otras ciudades, haciendo especial hincapié en que en 1980 la puesta en marcha del DSQ se hizo en un lugar especialmente afectado por la crisis industrial. Los sucesivos momentos de 1990 con el Contrato

au nord de la ville, en vis en vis des espaces industriels. A partir des années 80, la crise s'est accompagnée du développement de friches commerciales et artisanales.

La construction de l'autoroute du sud (en 1989) a réorienté le développement de la ville, accentuant l'isolement du quartier par rapport aux nouveaux espaces de centralité de la ville. Cet isolement est marqué spatialement par la présence de la voie ferrée, véritable barrière physique entre le quartier et le centre de la ville.

**Historique des procédures de développement concernant le quartier**

- 1980: début de la crise industrielle et mise en place de la procédure DSQ.
- 1990: poursuite de la Politique de la Ville (Contrat de Ville) et premières interventions urbaines.

**Tarbes****Tarbes****Contextualisation**

Préfecture du Département des Hautes-Pyrénées et située sur l'Adour, la ville de Tarbes compte 45.000 habitants au sein d'une agglomération de 75.000 habitants.

De tradition industrielle et ouvrière la vie de la ville fut rythmée par les évolutions et les aléas des grands groupes industriels.

Aujourd'hui son dynamisme repose:

- Sur le développement de petites et moyennes entreprises de reconversion et de haute technologie au côté d'importants établissements industriels tels que Socata, Alstom, Pôle Céramique.
- Sur le projet d'Aménagement du Site GIAT INDUSTRIES. Les premiers aménagements débuteront en 2007, ouverture du site, créa-

tion d'une place, aménagement de deux bâtiments pour y accueillir les archives et les Collections du Musée des Hussards.

**La problématique REVITASUD**

Le quartier nord de Tarbes représente 12% de la population de la ville et 25% des logements sociaux. Le taux de chômage y est élevé.

Le quartier a été construit dans les années 60

de Ciudad, en el 2002 con la puesta en marcha de la Operación de Renovación Urbana y la firma del convenio con la Agencia de Renovación Urbana en el 2004 siguen siendo similares a los de las otras ciudades.

**La estrategia de renovación prevista** en el proyecto es la de acabar con el aislamiento del barrio y unirlo a la ciudad así como hacer una jerarquización de los espacios. En materia de vivienda, 732 viviendas sociales deben ser demolidas y de las 476 que se reconstruyan, 376 van a ser de carácter social. En materia de equipamientos, está previsto el desarrollo de actividades terciarias y la creación de locales asociativos.

- 
- 2002: mise en place de l'Opération de Renouvellement Urbain (ORU).
  - 2004: signature de la convention ANRU.

**La stratégie de renouvellement urbain utilisée. «Pour une reprise du territoire: volonté d'un renouvellement urbain de grande ampleur»**

Le projet prévoit le désenclavement du secteur (relier le quartier à la ville) ainsi que la hiérarchisation des espaces.

En matière de logements, 732 logements sociaux doivent être démolis et 476 reconstruits (dont 376 à caractère social). En matière d'équipements, il est prévu le développement d'activités tertiaires et la création de locaux associatifs.

**Conclusiones**

La rehabilitación de los barrios construidos en el periodo 1945-1960, van a necesitar grandes cambios. Las pautas de construcción de estos barrios, anteriores a la primera crisis del petróleo, con reducidas demandas de calidad ambiental y bajos presupuestos de construcción, excepcionalmente pueden cumplir las



**Conclusions**

La réhabilitation des quartiers construits durant la période 1945-1960 va nécessiter de grands changements. Les règles de construction de ces quartiers, antérieures à la première crise du pétrole, avec des demandes réduites de qualité environnementale et de bas budget de construction, peuvent exceptionnellement

exigencias de la legislación actual en indicadores como transmitancia de la envolvente, o uso de energía solar en climatización o agua caliente sanitaria.

En Francia, las nuevas pautas se han ido concretando en conceptos como la 'résidentialisation' y en grandes operaciones de renova-



Fachada rehabilitada del barrio de Verdum, Barcelona  
Façade réhabilitée du quartier de Verdum, à Barcelone.

remplir les exigences de la loi actuelle en indicateurs comme l'utilisation de l'énergie solaire dans la climatisation ou de l'eau chaude sanitaire.

En France, les nouvelles directives se sont concrétisées en concepts comme la «résidentialisation» et en opérations de grandes envergures

ción urbana integradas en los Projets de Ville, con reciente peso de los aspectos ambientales, a través de iniciativas como la Haute Qualité Environnementale o el desarrollo de Agendas 21.

La importancia de centrar estas medidas ambientales en las periferias de los años 45 a 60 es clara. Tanto en España como en Francia fueron momentos en los que se aplicaron los principios del Movimiento Moderno, abandonándose la construcción tradicional y optándose por nuevos modos de construcción y nuevos materiales, rápidos y económicos. La atención a temas como el aislamiento térmico o la accesibilidad era muy escasa. Las viviendas realizadas en este periodo se pueden considerar viviendas pre-crisis del petróleo (1973). En España, hasta 1975 no se introdujeron materiales aislantes.

---

de renovation urbaine intégrées aux Projets de Ville, avec un poids récent des aspects environnementaux, à travers des initiatives comme la Haute Qualité Environnementale ou le développement d'Agendas 21.

L'importance de centrer ces mesures environnementales à la périphérie des années 45 à 60 est claire. En Espagne comme en France il y a eut des moments où on a appliqué les principes du Mouvement Moderne, quittant la construction traditionnelle pour opter pour de nouveaux modes de construction et des nouveaux matériaux, rapides et économiques. L'attention portée sur des sujets comme l'isolation thermique ou l'accessibilité était très maigre. Les logements réalisés dans cette période peuvent être considérés comme des logements d'avant crise du pétrole (1973). Jusqu'en 1975 l'Espagne n'a pas introduit des matériaux d'isolation.

Entre 1941 y 1960 se construyen en España 2.570.000 viviendas, de las que en 2001 siguen en pie 2.358.000, casi un 92%. Estas viviendas a su vez constituyen más del 11% de la viviendas existentes en el año 2000, un porcentaje nada despreciable del stock de viviendas. Si unimos las construidas en el periodo 1960-1970, con las mismas pautas, permanecen más de 6.000.000 viviendas en pie de las 20.190.000 viviendas que constituyen el stock del año 2000. Es decir entre un 25% y un 30% de las viviendas españolas tiene más de 35 años de vida y ha sido construida con un envolvente térmica infradimensionada en cuanto a su resistencia térmica, lo que lleva a fuertes suministros energéticos con el fin de conseguir un mínimo bienestar interior en las viviendas.

La ausencia de políticas de rehabilitación sistemática implica permitir que continúe un

despilfarro energético (si sus habitantes pueden costear la energía necesaria para lograr condiciones de confort) o bien situaciones de mala calidad de vida para sus habitantes (cuando tan sólo pueden resignarse a soportar condiciones de desconfort). La segunda ha sido la pauta habitual en estos barrios periféricos durante las décadas anteriores. La opción por soluciones individuales de mejora del confort climático, sin incidir en la mejora de la construcción lleva a un círculo vicioso, sumamente gravoso para los usuarios (instalaciones individualizadas eléctricas, bombas de calor o calefacción por gas butano o similar) y al tiempo que extremadamente despilfarrador desde el punto de vista energético. Comparando este tipo de edificios con las construcciones actuales, en el marco determinado por el Código Técnico, el mantenimiento del confort de estas viviendas supone multiplicar ese consumo por un factor entre 1,63 y 2,47, para el clima más

moderado de Barcelona o más extremo de Zaragoza. Para fijar ideas, podríamos sintetizar estos datos con una afirmación simple pero rotunda: mantener sin rehabilitar esta parte del parque de viviendas supone "dar el visto bueno" a edificios que consumen el doble de lo que se admite actualmente en viviendas de nueva construcción.



Taller de reciclaje organizado por Adigsa en el barrio de Verdum, Barcelona  
Atelier de recyclage organisé par Adigsa dans le quartier de Verdum, à Barcelone.



Zaragoza. Vivienda social construida años 40  
Saragosse. Logement social construit pendant les années 40

Entre 1941 et 1960 on a construit en Espagne 2 570 000 logements parmi lesquelles en 2001, 2.358.000 (un 92%) en été remis sur pied. Ces logements constituent plus de 11% des logements existants en 2000, un pourcentage négligeable à la vue du stock de logements. Si on y ajoute les logements de la période 1960-1970 construits, avec les mêmes règles : ils restent encore plus de 6 000 000 sur pied parmi lesquels 30 190 000 logements constituant le stock de l'année 2000.

C'est à dire entre 25 et 30% des logements espagnols ont plus de 35ans de vie et ont été construits avec une couverture thermique insuffisante ça veut dire qu'il faut de fortes distributions d'énergie pour obtenir un minimum de bien-être intérieur dans les logements.

L'absence de politiques de réhabilitation systématique entraîne le gaspillage d'énergie (si ses

habitants peuvent payer l'énergie nécessaire pour obtenir des conditions de confort) ou bien des situations de mauvaise qualité de vie des habitants (quand ils ne peuvent que se résigner à supporter des conditions de non confort). La seconde a été la règle de ces quartiers périphériques durant les dernières décennies. L'option de solutions individuelles d'amélioration du confort climatique, sans que l'amélioration de la construction emmène à un cercle vicieux, extrêmement lourd pour les usagers (installations individualisées électriques, bombes de chaleur ou de chauffage par gaz butane ou semblable) et en même temps très gaspilleur d'un point de vue énergétique. En comparant ce type de bâtiments avec les constructions actuelles, dans le cadre déterminé par le Code Technique, le maintien du confort de ces logements suppose de multiplier cette consommation entre 1,63 et 2,47, pour un climat plus modéré de Barcelone ou plus extrême de Zaragoza. Pour fixer

des idées, on peut synthétiser ces données avec une affirmation simple mais catégorique : maintenir sans réhabiliter cette partie du parc de logements suppose « donner son accord » pour des bâtiments qui consomment le double ce que l'on peut admettre actuellement pour de nouveaux logements.



### 3. ESTUDIO DE LAS POLITICAS DE VIVIENDA EN ESPAÑA Y FRANCIA

Autores: Consultoría IDOM

#### España

El objetivo del trabajo es presentar el marco de la política de vivienda social en España, en lo que afecta a los barrios residenciales construidos entre 1945 y 1960, con objeto de poner de manifiesto las diferencias y similitudes con las políticas de vivienda en Francia.

Para ello, se ha adoptado un enfoque que analiza la política de vivienda en España a lo largo de su historia, con el fin de ofrecer una visión general de la misma, simplificando las peculiaridades autonómicas y de ciudad.

#### La política de vivienda social en España

El siguiente cuadro sintetiza la distribución de competencias y funciones de la política de vivienda en España.

Agente / Función	Establecimiento marco normativo y urbanístico	Promoción y gestión de vivienda protegida	Ayudas económicas a la vivienda		
			Alquiler	Nueva construcción	Rehabilitación
<b>Estado</b>	Fijación marco general (ejs. 10% mínimo cesión suelo, normativa subsidiaria, código técnico edificación)	Muy importante en el pasado. En la actualidad, con restricciones	Sí. Después de unos años en que se suprimieron, son de nuevo aplicables las ayudas fiscales	Sí. Fiscales. Pueden alcanzar el 15%	Sí, pero insuficiente
<b>CCAA</b>	Tienen la competencia en Urbanismo y Ordenación Territorial. Establecen las técnicas urbanísticas, figuras de planeamiento, sistemas de actuación, % de VPO, % de cesión	Sí	Gestionan las ayudas del Plan Estatal y financian otras nuevas		
<b>Diputaciones, Consell, Cabildo</b>	En algunos casos (País Vasco por ejemplo), pueden desarrollar y controlar el cumplimiento de la ley, aprobar PGOU	Por lo general no, salvo en los casos en que tienen capacidad para ello			
<b>Ayuntamientos</b>	Regulación de las condiciones de edificación y usos del suelo. Desarrollo, aplicación y control de la legislación autonómica	Sí	Sí, si disponen de los recursos para complementar las ayudas de otras instancias	Sí, definiendo áreas de rehabilitación. Con recursos propios o gestión de fondos autonómicos	
<b>Otros (sindicatos, patronatos, Cajas de Ahorros, empresas)</b>	No	Promueven y financian las actuaciones protegidas	No	No	No

### 3. LES POLITIQUES DE LOGEMENT EN ESPAGNE ET EN FRANCE

Auteurs : Consultoría IDOM

#### Espagne

##### Introduction

L'étude prétend présenter les grandes lignes de la politique de logement social en Espagne concernant les quartiers résidentiels construits entre 1945 et 1960, afin de souligner les différences et les similitudes par rapport aux politiques de logement en France. L'approche choisie analyse l'historique de la politique de logement en Espagne pour offrir une vision d'ensemble qui réduit les particularités des Communautés Autonomes et des villes.

#### La politique du logement social en Espagne

Le tableau suivant synthétise la distribution des compétences et des fonctions de la politique de logement en Espagne :

Agent / Fonction	Réglementation urbanistique	Promotion et gestion de logements sociaux	Aides économiques au logement		
			Location	Nouvelle construction	Réhabilitation
<b>Etat</b>	Fixation des normes d'application générale (ex. 10% minimal de cession du sol, normes subsidiaires, code technique de la construction)	Très importantes dans le passé. Limitées actuellement	Oui. Après avoir été supprimées pendant quelques années, les aides fiscales sont à nouveau applicables	Oui. Fiscales. Elles peuvent atteindre 15%	Oui, mais insuffisantes.
<b>Communautés Autonomes</b>	Compétentes en Urbanisme et Aménagement du Territoire. Elles décident les techniques urbanistiques, les figures de planification, les systèmes d'action, les pourcentages de logement protégé et les pourcentages de cession	Oui	Elles gèrent les aides du Plan National et en financent d'autres.		
<b>Diputaciones, Consell, Cabildo (figures de l'administration locale)</b>	Dans certains cas (au Pays Basque par exemple) elles peuvent développer et contrôler l'application de la loi et approuver des PGOU.	En général non, sauf dans certains cas où elles ont une capacité de décision.			
<b>Mairies</b>	Réglementation des conditions de construction et d'utilisation du sol. Développement, application et contrôle de la législation des CA.	Oui	Oui, si elles disposent des ressources nécessaires pour compléter les aides des autres organismes	Oui. Elles décident des aires de réhabilitation. Avec des ressources propres ou par la gestion de fonds des CA	
<b>Autres (syndicats, patronats, caisses d'épargne, entreprises)</b>	No	Promotion et financement de logements protégés	No	No	No

## Historia de la política de vivienda social en España

Podemos dividir la política de vivienda social en España en varias épocas, caracterizadas por las disposiciones aprobadas en cada una de ellas.



Zaragoza. Vivienda social construida años 40  
Saragosse. Logement social construit pendant les années 40

## Historique de la politique de logement social en Espagne

On peut segmenter la politique du logement social en Espagne par périodes en fonction des dispositions prises à chaque moment :

Período		Legislación	Síntesis de las situación
La política de la vivienda social anterior a 1976	Antes de 1939	El proyecto de Ley de 1878 para la Construcción de Barriadas de Obreros	Existen empresas dedicadas a la construcción de viviendas para obreros, siendo la fuente de financiación el Estado y organizaciones de carácter benéfico. Objetivo: fomento de empleo a través de la reactivación del sector de la construcción.
		Ley de 1911 de Habitaciones Higiénicas y Baratas	
		Ley de 1921 de Casas Baratas	
		Ley de 1924 de Casas Baratas	
		Ley de 1925 de Casas Económicas	
	La Ley Salmón de 1935		
	Período 1939 a 1954	El Plan Nacional 1939 - 1943	Tras la Guerra Civil, esfuerzo en la construcción de viviendas, sin atender al destino y a su calidad. En viviendas protegidas, la ayuda era a la piedra.
		El Plan Nacional 1944 - 1954	
	Período 1954 a 1976	El Plan Nacional 1955 - 1960, y los planes de urgencia social	Déficit de viviendas (1 millón en 1950). Auge del sector de la construcción (elevada mano de obra, bajo nivel técnico, rapidez de construcción, escasez medios: problemas futuros). Pierde peso la alternativa del alquiler: Ley de Propiedad Horizontal y antiguas leyes arrendamiento. Políticas a la ayuda al acceso de viviendas en propiedad.
		Ley del suelo de 1956	
Ley Propiedad Horizontal 1960			
L.A.U. 1964			
El Plan Nacional 1961 - 1976			
La política de la vivienda social posterior a 1976	La política de vivienda social de 1976 a 1978		Apoyo a la demanda: abandono a las ayudas a la piedra. Ayudas concedidas en función de las características socioeconómicas. Inicio de ayudas a la rehabilitación (desde 1984). Descentralización de competencias. Problemas de acceso a la vivienda. Importancia de la calidad de las viviendas. La nueva Ley del Suelo declara el rústico urbanizable.
	El Plan Trienal de la Vivienda 1981 - 1983		
	El Plan Cuatrienal de la Vivienda 1984 - 1987		
	La Política de vivienda desde 1988 a 1991		
	El Plan de viviendas 1992 - 1995		
	El Plan de vivienda 1996 - 1999		
	Ley 6/1998 sobre régimen de suelo y valoraciones		
	El Plan de Vivienda 1998 - 2001		
	El Plan de Vivienda 2002 - 2005		
	El Plan Estatal de Vivienda 2005 - 2008		

Période		Législation	Synthèse de la situation
Politique du logement social antérieure à 1976	Avant 1939	Projet de loi de 1878 pour la Construction de Quartiers Ouvriers	Existence d'entreprises consacrées à la construction de logements pour les ouvriers financés par l'État et les organisations caritatives. L'objectif est d'augmenter l'occupation grâce à la réactivation de la construction.
		Loi de 1911 d'Habitations Hygiéniques et Economiques	
		Loi de 1921 de Maisons Economiques	
		Loi de 1924 de Maisons Economiques	
		Loi de 1925 de Maisons Economiques	
	Loi Salmón de 1935		
	1939 1954	Plan National 1939-1943	Après la Guerre Civile, effort constructif sans tenir compte des conditions d'utilisation ni de la qualité. Dans le logement protégé; aides à la pierre.
		Plan National 1944-1954	
	1954 1976	Plan National 1955-1960, plans d'urgence sociale	Déficit de logements (1 million en 1950). Explosion du secteur de la construction (main d'oeuvre disponible, niveau technique bas, construction rapide, manque de moyens : des problèmes à venir). Perte d'importance de la location : Loi de Propriété Horizontale et lois obsolètes sur la location. Politiques d'aide à l'accès à la propriété.
		Loi d'Aménagement du Territoire (Ley del Suelo) de 1956	
Ley Propiedad Horizontal 1960			
LAU 1964			
Plan National 1961-1976			
Politique du logement social postérieure à 1976	La politique du logement social de 1976 à 1978		Soutien à la demande: abandon des aides à la pierre. Aides en fonction des caractéristiques socioéconomiques. Premières aides à la réhabilitation (depuis 1984). Décentralisation de compétences. Problèmes d'accès au logement. Importance de la qualité des logements. La nouvelle Loi d'Aménagement du territoire (Ley del Suelo) fait du sol non-construit un terrain urbanisable.
	Plan Tri-annuel du Logement 1981-1983		
	Plan Tétra-annuel du Logement 1984-1987		
	La politique du logement entre 1988 et 1991		
	Plan de logements 1992-1995		
	Plan de logements 1996-1999		
	Loi 6/1998 sur le régime du sol et valorisations		
	Plan de logements 1998-2001		
	Plan de logements 2002-2005		
	Plan National de Logement 2005-2008		

### Principales agentes implicados en la promoción de vivienda social hasta 1976

Hasta 1976, los principales promotores de vivienda social en nuestro país, que contribuyeron a la creación de los barrios REVITASUD fueron: el estado y organismos dependientes de él, como el Instituto Nacional de la Vivienda, Obra Sindical del Hogar, Patronato Francisco Franco; las cooperativas; las promociones de empresas, que en algunos casos se veían obligadas a construir viviendas para sus empleados; la Iglesia y entidades benéficas; las entidades de crédito.

### El actual Plan de Vivienda

En la actualidad, las principales ayudas a la vivienda son ayudas fiscales (desgravación de hasta el 15% del precio), con el debate consiguiente sobre su regresividad (ya que estas ayudas no hacen referencia a la renta del sujeto, y pueden beneficiar más a individuos

con mayor renta) y su impacto sobre el precio final.

En la actualidad, a nivel nacional, las ayudas a la vivienda vienen reguladas por el Plan de Vivienda (2005-08), que dispone de un presupuesto que gestionan las comunidades autónomas si presentan operaciones que cumplan los requisitos establecidos a nivel nacional.

En lo referente a las rehabilitaciones, que es el aspecto que más afecta a los barrios REVITASUD, el Plan de Vivienda 2005-08 establece las siguientes medidas:

- Apoyo a obras de rehabilitación de viviendas con énfasis en relación a la eliminación de infraviviendas.
- Apoyo a obras de urbanización y reurbanización incluyendo demoliciones.

- El ámbito de las actuaciones se ubica en zonas específicas declaradas por las CCAA: áreas de rehabilitación integral y áreas de rehabilitación de centros históricos.
- Sin limitación de ámbito se apoyarán obras destinadas a la mejora de accesibilidad, reducción de consumo energético, y en cuanto a edificios, obras de seguridad estructural y estanqueidad contra aguas pluviales.



- Sin limitación de ámbito se apoyarán obras de rehabilitación de vivienda para posterior arrendamiento.
- La antigüedad de edificios y viviendas mínima es de 15 años.
- Los promotores tienen que dedicar las viviendas a residencia habitual y permanente o al alquiler por lo menos durante 5 años.
- Apoyo mediante subvenciones de hasta el 40% por vivienda y un 20% adicional para urbanizaciones en áreas de rehabilitación integral.
- Apoyo mediante subvenciones de hasta el 50% por vivienda y un 30% adicional para urbanizaciones en áreas de rehabilitación de centros históricos.

### Acteurs principaux de la promotion du logement social jusqu'en 1976

Jusqu'à cette date, les principaux promoteurs de logements sociaux qui ont participé à la création des quartiers REVITASUD étaient l'État et des organismes non indépendants comme l'Institut National du Logement (Instituto Nacional de la Vivienda), l'Œuvre Syndicale du Foyer (Obra Sindical del Hogar), le Patronat Francisco Franco (Patronato Francisco Franco) les coopératives et les entreprises ( qui, parfois, étaient obligés de construire des logements pour leurs employés), l'Église, les institutions caritatives, et les organismes de crédit.

### L'actuel Plan de Logement

Actuellement, les principales aides au logement sont de caractère fiscal (abattement jusqu'à 15% de la valeur du logement), ce qui provoque un débat sur sa régression (puisqu'elles ne sont pas calculées en fonction des revenus du

sujet et qu'elles peuvent être plus favorables pour les individus à revenus plus importants) et sur l'impact sur le prix final.

Au niveau national, en ce moment les aides au logement sont réglementées par le Plan National de Logement (2005-08), avec un budget pouvant être géré par les Communautés Autonomes si elles présentent des opérations en accord avec la politique nationale.

En ce qui concerne la réhabilitation, qui reste l'aspect le plus fréquent dans les quartiers REVITASUD, le plan de logement 2005-08 prévoit les mesures suivantes :

- Soutien aux travaux de rénovation d'habitations, spécialement en vue d'éliminer les logements insalubres.
- Soutien aux travaux d'urbanisation et de reurbanisation, démolitions incluses.

- L'espace d'action doit se trouver dans des zones spécifiques établies par les Communautés Autonomes (CA): aires de réhabilitation intégrale et aires de réhabilitation de centres historiques.
- Soutien aux travaux permettant l'accessibilité et de réduction de la consommation d'énergie, travaux de sécurité des infrastructures et imperméabilité aux eaux de pluie (sans restriction de zones).

- Soutien aux travaux de rénovation d'habitations destinées à la location (sans restriction de zones).
- L'ancienneté minimale des bâtiments et des logements est de 15 ans.
- Les promoteurs doivent concevoir les logements pour la résidence principale et permanente ou à la location au moins pendant les cinq premières années.
- Aides financières jusqu'à 40% du coût par logement, plus 20% supplémentaires aux actions d'urbanisations dans des aires de réhabilitation intégrale.
- Aides financières jusqu'à 50% du coût, plus 30% supplémentaire aux actions d'urbanisations dans des aires de réhabilitation de centres historiques.

**Realizaciones en materia de vivienda social**  
Aproximadamente el 50% del parque actual de viviendas en España se construyó antes del comienzo de la década de los ochenta (tiene más de 30 años). En la década de los sesenta, se construyeron más de 3,6 millones de viviendas. En los años setenta, el número fue de 5 millones. Así, las viviendas construidas en España entre 1950 y 1970 suponen un 27% del total de viviendas.

En la actualidad, la elevada construcción de viviendas en el período 1995-2005 sitúa a España a la cabeza de Europa en el incremento, ya que en la mayoría de los países europeos el nivel de construcción desciende.

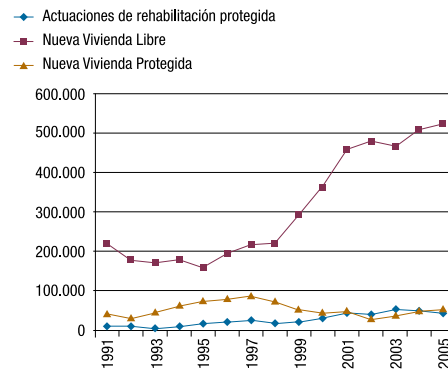
En España, la construcción de vivienda social, supera con creces la libre hasta mediados de los años setenta, a partir de ahí, y salvo momentos puntuales, el porcentaje de viviendas

libres respecto a las sociales aumenta de forma exponencial.

En el año 2005, la vivienda social en España únicamente representa el 11% del total construido, mientras que en 1970, representaba el 60%.

Dentro de la vivienda protegida, la promoción pública es muy escasa (en torno al 2% del total).

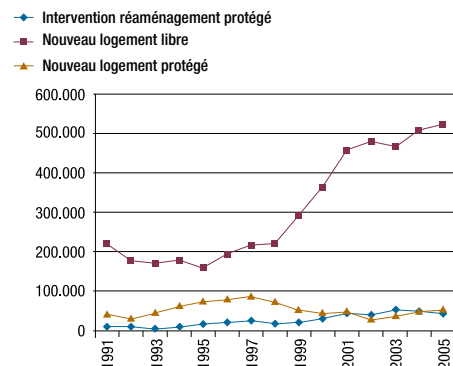
#### VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA EN ESPAÑA



En 2005 el logement social en Espagne n'atteint que 11% du total construit contre 60% en 1970.

Dans la catégorie du logement social, l'initiative publique est très faible (environ 2% du total).

#### LOGEMENT LIBRE ET PROTÉGÉ EN ESPAGNE



#### Bilan du logement social

Environ 50% des logements actuels ont été construit avant les années 80 (ils ont plus de 30 ans). Dans les années 60, plus de 3,6 millions de logements ont été construits. Dans les années 70, on atteint 5 millions. Ainsi, les logements construits en Espagne entre 1950 et 1970 constituent jusqu'à 27% du nombre total de logements.

De nos jours, le rythme de construction de logements dans la période 1995-2005 place l'Espagne en tête de l'Europe pour l'indice de croissance en Europe puisque dans la plupart des pays européens le niveau de construction diminue.

En Espagne, la construction de logements sociaux dépasse largement celle de logements privés jusqu'au milieu des années 70. A partir de ce moment là, sauf à certaines périodes, le pourcentage de logements privés augmente exponentiellement.

La problemática actual en relación con la vivienda en España tiene como elementos más destacados la ausencia e ineficiencia de un mercado de viviendas en alquiler, así como los elevados precios que hacen inasequible la vivienda libre para una amplia capa de la población.

#### La rehabilitación

En lo referente a la rehabilitación, la inexistencia de una regulación hace que las inter-

venciones sigan esquemas distintos, siendo en muchos casos el principal problema en la renovación de barrios. España se encuentra en los últimos puestos europeos en materia de rehabilitación.

En la actualidad, algunas administraciones autonómicas están comenzando a dedicar recursos a la rehabilitación urbana. Ejemplos de estos instrumentos son la Ley de Barrios de



Les éléments les plus importants dans la problématique actuelle du logement en Espagne sont l'exiguïté et l'impuissance du marché de location, ainsi que les prix élevés qui situent le logement privé hors de portée pour de larges tranches de la population.

#### La réhabilitation

Quant à la réhabilitation, le manque de réglementation provoque la dispersion des modèles

d'intervention et devient le problème principal pour la rénovation de quartiers. En ce moment l'Espagne occupe une des dernières positions en matière de réhabilitation en Europe.

Récemment, certaines Communautés Autonomes ont commencé à consacrer des moyens à la réhabilitation urbaine. La Loi de Quartiers en Catalogne et le Programme Izartu au Pays Basque sont deux exemples de ces nouveaux

Cataluña y el Programa Izartu del País Vasco. También existen iniciativas interesantes a nivel municipal, como la Ordenanza de Rehabilitación de Zaragoza.

De cualquier manera, en relación con Francia, la rehabilitación está mucho menos extendida, tal como se recoge al comparar la ratio de actuaciones de rehabilitación por 1.000 habitantes.



instrumentos. D'autres initiatives intéressantes ont été adoptées au niveau municipal, comme l'Ordonnance de Réhabilitation de Saragosse.

De toute façon, la réhabilitation est beaucoup moins généralisée qu'en France, comme le révèle la comparaison des ratios d'actions de réhabilitation par 1 000 habitants.

### Conclusiones

Las conclusiones del trabajo son las siguientes:

- La situación actual en los barrios construidos en las ciudades españolas entre los años 1945 y 1960 es el resultado de muchos factores. Entre ellos, es muy importante el marco legislativo y de políticas de vivienda aplicado durante esos años.
- La Ley del Suelo de 1956 significó un nuevo hito en el urbanismo en España y permitió un rápido desarrollo inmobiliario, que, no obstante, generó problemas urbanísticos y sociales cuya herencia han recibido los barrios REVITASUD.
- Posteriormente, la transferencia a las autonomías supuso que éstas asumieran las competencias en materia de urbanismo, vivienda y ordenación del territorio. Junto con las en-

### Conclusions

L'étude arrive aux conclusions suivantes:

- L'actuelle situation dans les quartiers construits dans les villes espagnoles entre 1945 et 1960 est le résultat de plusieurs facteurs, dont le cadre législatif et les politiques de logement appliquées à l'époque.
- La Loi d'Aménagement du Territoire (Ley del Suelo) de 1956 a franchi un cap dans l'histoire de l'urbanisme en Espagne et a permis un rapide développement immobilier qui, néanmoins, a créé des problèmes urbanistiques et sociaux dont ont pu hériter les quartiers REVITASUD.
- Ultérieurement, les Communautés Autonomes ont assumé par le transfert de l'Etat des compétences en matière d'urbanisme, de logement et d'aménagement du territoire. Avec les collectivités locales, elles restent les

principales gestionnaires de la politique de logement en Espagne.

- Los sucesivos planes de vivienda y leyes de regulación del uso (destacando la Ley de Propiedad Horizontal y la Ley de Arrendamientos Urbanos), junto con elementos culturales, han influido en la actual estructura de la vivienda en España, basada en la propiedad y con escasez de vivienda social.
- El instrumento de la política de vivienda más utilizado ha sido el de la promoción y gestión de vivienda social, que ha ampliado su campo de acción a clases medias, que, ante la evolución de los precios, experimentan dificultades para acceder al mercado libre.
- Los nuevos retos que se plantean en los barrios REVITASUD (deterioro del patrimonio edificado, problemas de accesibilidad a las

principaux gestionnaires de la politique de logement en Espagne.

- Les plans successifs de logement, les lois régulant l'utilisation des habitations (notamment la Loi de Propriété Horizontale et la Loi de Location Urbaine) et des éléments culturels, ont marqué la structure actuelle du logement en Espagne centrée sur la propriété et l'absence de logements sociaux.
- L'instrument le plus utilisé par la politique de logement a été la promotion et la gestion de logements sociaux. Elle a élargi son domaine d'action aux classes moyennes qui ont des difficultés à accéder au marché privé à cause de l'évolution des prix.
- Les nouveaux défis relevés dans les quartiers REVITASUD (détérioration du patrimoine construit, problèmes d'accès aux loge-

viviendas, inmigración, situaciones de exclusión social...) requieren una actuación pública en estos barrios, dando cobertura a las actuaciones de renovación urbana.

- La justificación de esta actuación viene dada porque el mercado no valora adecuadamente la rehabilitación urbana, ya que existen importantes externalidades en la elección entre vivienda nueva y vivienda existente:
  - Costes de transporte
  - Acometidas de servicios
  - Colonización de nuevos suelos
  - Estabilidad social
- Por último, y como conclusión final, podemos decir que es preciso un nuevo enfoque de la política de vivienda social, que pase del énfasis en el mantenimiento de la actividad constructiva y obra nueva al interés por la rehabilitación urbana.

ments, immigration, situations d'exclusion sociale...) nécessitent une intervention publique comprenant des actions de rénovation urbaine.

- Cette action est justifiée par le fait que le marché n'accorde pas sa valeur réelle à la réhabilitation urbaine à cause de l'importance de critères externes dans le choix entre logement nouveau et logement existant:
  - Coût des transports
  - Branchement des services
  - Colonisation de nouveaux sols
  - Stabilité sociale
- On peut dire en conclusion qu'il faudrait une nouvelle approche de la politique du logement social qui remplace la prépondérance de la construction soutenue et du logement neuf par la réhabilitation urbaine.

**Francia****Las políticas francesas desarrolladas en materia de vivienda**

Desde los años 20, el Estado francés desarrolla una política a favor de la vivienda, a través de una ayuda financiera para la construcción de vivienda social pública administrada por diferentes organismos (ayuda a la piedra), y un subsidio financiero para el arrendatario con el fin de pagar su alquiler (ayuda a la persona).

De la misma manera, las políticas públicas movilizan el parque privado desde los años 70, ya sea ayudando a los propietarios a rehabilitar sus viviendas, o a través de convenios con los propietarios privados para limitar el coste de los alquileres a cambio de subsidios de ayuda a la renovación.

Estas intervenciones públicas, cuyas modalidades han evolucionado fuertemente en el trans-

curso de los años, han dado nacimiento a un parque de vivienda social muy diversificado, especialmente en función de su localización en la ciudad, del periodo de construcción, de su modo de gestión y de las condiciones de adjudicación de viviendas.

**La vivienda social en cifras****El parque social hoy**

- 4 millones de viviendas de alquiler y hogares residencias gestionados por los organismos (Oficinas, OPAC, Empresas sociales para la vivienda y cooperativas)
- El 87% de las viviendas son colectivas y 500.000 son individuales. Representan en total el 16% de las residencias principales del país.
- A finales de 2002, las viviendas desocupadas representaban el 3,3% del parque total

gestionado, con una fuerte disparidad en función de la localización

- En 2002, se han realizado en Francia metropolitana más de un millón de solicitudes de vivienda y cada año se ha acogido a 450.000 familias bien en viviendas nuevas, bien en viviendas desocupadas por los inquilinos.

**Los habitantes del parque social**

- Cerca de 10 millones de personas se encuentran alojadas en el parque de alquiler de los organismos.
- El 16% de las familias alojadas por los organismos son familias monoparentales. Representan un 6% del total de la población francesa.
- El 11% de las familias alojadas son de nacionalidad extranjera (5,8% del total de Francia).



1. Toulouse. 2. Bayona  
1. Toulouse. 2. Bayonne

**France****Les politiques françaises en faveur du logement**

Depuis les années 1920, l'Etat français développe une politique d'aide en faveur de l'habitat, via un soutien financier pour la construction de logement social public géré par des organismes spécialisés (dit aide à la pierre), et une allocation financière pour le locataire afin qu'il puisse régler son loyer (dit aide à la personne).

Les politiques publiques mobilisent également depuis les années 1970 le parc privé, soit en aidant les propriétaires à réhabiliter leurs logements, soit en passant un accord avec les propriétaires privés bailleurs pour la limitation des loyers en échange de subventions d'aide à la rénovation.

Ces interventions publiques dont les modalités ont fortement évolués au cours des années,

ont donné naissance à un parc de logement social fortement diversifié, en fonction notamment de sa localisation dans la ville, de sa période de construction, de son mode de gestion et des conditions d'attribution des logements.

**Le logement social en chiffres****Le parc aujourd'hui**

- 4 millions de logements locatifs et de foyers sont gérés par les organismes (Offices Publics d'Aménagement et de Construction, Entreprises sociales pour l'habitat, coopératives).
- 87% des logements sont collectifs. Ils représentent au total 16% des résidences principales du pays.
- Fin 2002, les logements vacants représentaient 3,3% du parc locatif géré, avec de fortes disparités suivant la localisation.

- Plus d'un million de demandes de logements ont été faites en 2002 et 450 000 familles sont accueillies soit dans des logements neufs, soit dans des logements libérés par leurs occupants.

**Les habitants du parc social**

- Environ 10 millions de personnes sont logées dans le parc locatif des organismes.
- 16% des ménages logés par les organismes sont des familles monoparentales. Elles sont 6% dans l'ensemble de la population française.
- 11% des ménages logés sont de nationalité étrangère (5,8% pour l'ensemble de la France).
- 12% des locataires du parc HLM sont bénéficiaires des minima sociaux

LAS CARACTERÍSTICAS FINANCIERAS DE LA VIVIENDA SOCIAL*				
Tipo de vivienda social	Nivel de alquiler	Nivel de recursos anuales de los inquilinos	Participación del Estado	Objetivo de creación
PLAI Préstamo de Ayuda al Alquiler para la Integración	4,22 Euros/m <sup>2</sup>	7.675 Euros (persona sola) 14.962 Euros (cuatro personas)	7% del costo de la construcción	4%
PLUS Préstamo de Alquiler para Uso Social	4,76 Euros/m <sup>2</sup>	13.956 Euros/año (persona sola) 27055 Euros (cuatro personas)	1,5% a 2%	65%
PLS Préstamo de Alquiler Social	7,14 Euros/m <sup>2</sup>	18.143 Euros/año (persona sola) 35.172 Euros/año (cuatro personas)	Exención de la deuda fiscal Sin subsidio directo	30%
PSLA Préstamo Social Alquiler Accesoión	El precio de venta del m <sup>2</sup> debe ser inferior a 1.563 Euros	12.146 Euros/año (persona sola) 24.959 Euros/año (cuatro personas)		1%

\* Datos 2006 – Aglomeración de Toulouse (fuente Comunidad de Aglomeración del Grand Toulouse)

#### Cuatro fechas importantes en materia de políticas públicas en favor de la vivienda

##### Agosto de 1957. Creación del procedimiento Zona de Urbanización Prioritaria (ZUP).

Este dispositivo legislativo ha permitido al Estado ejercer el derecho preferente sobre el terreno para desarrollar un programa quinquenal de creación de vivienda social sin precedente, de más de 200 000 viviendas por año. Este plan, renovado una vez ( de 1957 a 1967), ha respondido a las necesidades de reconstrucción ligadas a la Segunda Guerra Mundial y a la necesidad de alojar en las ciudades a las familias provenientes del éxodo rural. Más de dos millones de alojamientos han sido construidos en diez años.

##### Enero de 1977. Reforma de la financiación de la vivienda social.

Hasta esta fecha, el Estado consagraba sus esfuerzos a la ayuda a la producción de vivienda,

a través de un subsidio que variaba entre el 20% al 45% del costo de la construcción, propuesto a los organismos de vivienda social y completado por un préstamo con un tipo de interés bajo.

A partir de enero de 1977, el Estado resta importancia a la ayuda a la construcción, dejando la responsabilidad de producción de vivienda a los actores privados, e instituye una ayuda financiera a la persona, proporcional a sus recursos.

##### Junio de 1982. Refuerzo de los derechos de los arrendatarios.

En la perspectiva del «derecho a la vivienda para todos», la ley de junio de 1982 consolida los derechos del arrendatario, a través de la instauración de un alquiler de tres años mínimo y de un estricta reglamentación de los aumentos de alquiler y de las condiciones de ruptura de alquiler, definidas con precisión.

LES CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DU LOGEMENT SOCIAL*				
Type de logement social	Niveau de loyer	Niveau de ressources annuelles locataires	Participation de l'Etat	Objectif de production
PLAI Prêt locatif Aidé d'Intégration	4,22 Euros/m <sup>2</sup>	7.675 Euros (personne seule) 14.962 Euros (quatre personnes)	7% du coût de la construction	4%
PLUS Prêt Locatif à Usage Social	4,76 Euros/m <sup>2</sup>	13.956 Euros/año (personne seule) 27055 Euros (quatre personnes)	1,5% à 2%	65%
PLS Prêt Locatif Social	7,14 Euros/m <sup>2</sup>	18.143 Euros/año (personne seule) 35.172 Euros/año (quatre personnes)	Exonération de la dette fiscale Pas de subvention directe	30%
PSLA Prêt Social Location Accession	Le prix de vente du m <sup>2</sup> doit être inférieur à 1.563 Euros	12.146 Euros/año (personne seule) 24.959 Euros/año (quatre personnes)		1%

\* Données pour 2006 – Agglomération Toulousaine (sources Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse)

#### Quatre dates majeures dans les politiques publiques en faveur du logement

##### Août 1957. Création de la procédure Zone à Urbaniser en Priorité

Ce dispositif législatif a permis à l'Etat de préempter du foncier pour développer un programme quinquennal de production de logements sociaux sans précédent, soit plus de 200 000 logements par an. Ce plan renouvelé une fois (soit de 1957 à 1967) a répondu aux besoins de reconstruction liés à la seconde guerre mondiale et à la nécessité de loger en villes les familles issues de l'exode rural. Plus de deux millions de logements ont été construits en dix ans.

##### Janvier 1977. Réforme du financement du logement social

Jusqu'à cette date, l'Etat consacrait ses efforts sur l'aide à la production de logements, via une subvention variant entre 20% et 45% du coût de la construction, proposée aux organis-

mes de logements sociaux, complétée par un prêt à faible taux d'intérêt.

A compter de janvier 1977, l'Etat réduit son aide à la construction laissant aux acteurs privés la responsabilité de la production de logements et institue une aide financière à la personne proportionnelle aux ressources.

##### Juin 1982. Renforcement du droit des locataires

Dans la perspective d'un droit au logement pour tous, la loi de juin 1982 conforte le locataire dans ses droits, via l'instauración d'un bail de trois ans minimum, d'un strict encadrement des augmentations de loyers et des conditions de rupture de bail précisément définies.

Cette nouvelle législation tend cependant à renforcer le niveau d'exigences des propriétaires vis-à-vis de leurs futurs locataires et invite Etat et collectivités locales à développer des actions conjointes pour faciliter l'accès au lo-

Sin embargo, esta nueva legislación tiende a reforzar el nivel de exigencias de los propietarios frente a sus futuros arrendatarios e invita al Estado y a las colectividades locales a desarrollar acciones conjuntas para facilitar el acceso a la vivienda a una parte importante de la población. (Plan Departamental de Acceso a la Vivienda para los más Necesitados – 1989).

#### **Agosto de 2004. Transferencia de la financiación de la vivienda social a las colectividades locales.**

Este dispositivo experimental (de una duración de cinco años) y opcional (a petición de la colectividad local –intercomunal en la mayor parte) delega la totalidad de los créditos de ayuda a la construcción de vivienda social a las colectividades locales, las cuales se hayan mas próximas de las necesidades. Así, los responsables políticos locales obtienen la competencia y los medios para llevar a cabo una política

de vivienda en el territorio de una forma más acorde con las peticiones.

Este programa está consolidado por la ley de julio de 2006 que incita a las colectividades a constituir reservas de bienes raíces para limitar la especulación y diversificar la localización de la vivienda social y garantizar un precio de alquiler accesible.

#### **Las ayudas públicas a la vivienda privada**

Las políticas públicas han incentivado a los propietarios privados, a partir de 1970, a rehabilitar sus viviendas en el parque antiguo para ocuparlas o ponerlas en alquiler con precios de alquiler limitados, a través de un dispositivo financiero gestionado por la Agencia Nacional de Mejora de Vivienda ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat ).

Alimentado por fondos del Estado y por un impuesto que grava a los propietarios priva-

dos, la ANAH financia, según condiciones estrictas, obras de mejora de vivienda en el parque antiguo.

- Para ser subvencionadas, las viviendas deben de estar finalizadas desde hace quince años y las obras programadas deben permitir la mejora de la seguridad y de la salubridad generando así economías de energía.

- El nivel de recursos del propietario son igualmente tomados en cuenta (el equivalente a 1,8 del SMIC anual -salario mínimo)

- La vivienda subvencionada debe estar alquilada u ocupada a título de residencia principal durante un tiempo mínimo de nueve años.

En julio de 1994, una circular de la Delegación Interministerial en la Ciudad -DIV- precisa las condiciones de intervención de la ANAH en las

copropiedades degradadas. La copropiedad en dificultad, será considerada en su totalidad como una Operación Programada de Mejora de la Vivienda OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), siendo objeto de un plan de salvaguarda y beneficiando de financiaciones importantes de la ANAH.

En el 2005, la ANAH ha contribuido con 440 millones de euros a la rehabilitación de 132.000 viviendas.

Paralelamente a la producción masiva de vivienda social (como fue el caso en los años 70), el Estado moviliza también a los propietarios privados para ofrecer en alquiler las viviendas diseminadas en la ciudad, con alquileres parecidos a los del parque social.

Estos programas, transferidos a las colectividades locales desde agosto de 2004, repo-

gement d'une partie importante de la population. (Plan Départemental d'Accès au Logement pour les Plus Démunis – 1989).

#### **Août 2004. Transfert du financement du logement social vers les collectivités locales**

Ce dispositif expérimental (d'une durée de cinq ans) et optionnel (à la demande de la collectivité locale –intercommunalité pour l'essentiel) délègue la totalité des crédits d'aide à la construction de logements sociaux au plus près des besoins. Les élus locaux obtiennent ainsi la compétence et les moyens pour conduire une politique logement sur le territoire en meilleure adéquation avec les demandes. Ce programme est conforté par la loi de Juillet 2006 qui incite les collectivités à constituer des réserves foncières pour limiter la spéculation et diversifier la localisation du logement social et garantir un loyer de sortie accessible.

#### **Les aides publiques vers le logement privé**

Les politiques publiques ont encouragé, à compter de 1970, les propriétaires privés à réhabiliter leurs logements dans le parc ancien pour l'occuper ou le mettre à la location avec des loyers plafonds, via un dispositif financier géré par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Abondée par des fonds d'Etat et le produit d'une taxe imposée au propriétaires privés bailleurs, l'ANAH finance selon des strictes conditions des travaux d'amélioration d'habitat dans le parc ancien.

- Pour être subventionnés, les logements doivent être achevés depuis quinze ans et les travaux envisagés doivent permettre d'améliorer la sécurité et la salubrité tout en générant des économies d'énergie.

- Les niveaux de ressources du propriétaire sont également pris en compte (équivalent



Carcasona  
Carcassonne





Toulouse

de 1,8 SMIC annuels).

- le logement aidé doit être loué ou occupé à titre de résidence principale pendant au minimum neuf années.

En juillet 1994, une circulaire de la Délégation Interministérielle à la Ville – DIV – précise les conditions d'intervention de l'ANAH au sein des copropriétés dégradées. Prise dans sa globalité au même titre qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – OPAH, la copropriété en difficulté peut faire l'objet d'un plan de sauvegarde et bénéficier des financements majorés de l'ANAH.

En 2005, l'ANAH a contribué pour 440 millions d'euros à la réhabilitation de 132 000 logements.

A côté de la production massive du logement social dans des immeubles prévus à cet effet

(comme c'était le cas dans les années 1970), l'Etat mobilise aussi les propriétaires privés pour offrir à la location des logements, disséminés dans la ville, avec des loyers proches de ceux du parc social.

Ces programmes, transférés aux collectivités locales depuis août 2004, reposent sur un conventionnement entre la puissance publique et les propriétaires volontaires. Moyennant une aide financière à la réhabilitation du logement, le propriétaire bailleur s'engage pour une durée de neuf ans à respecter un loyer plafond.

Le plan Borloo de 2002 a conforté ce dispositif en instituant un montant de loyer maîtrisé soit 8E/M2, et un montant de loyer conventionné soit 5,5E/M2, au lieu des 12E/M2, prix habituel du marché pour des logements neufs dans une agglomération comme Toulouse.

san en un convenio entre el poder público y los propietarios voluntarios. Mediante una ayuda financiera a la rehabilitación de la vivienda, el propietario arrendador se compromete a respetar un precio límite de alquiler accesible por una duración de nueve años.

El plan Borloo del 2002 ha consolidado este dispositivo instituyendo un coste de alquiler reglamentado de 8 €/m<sup>2</sup>, y un coste de alquiler acordado de 5,5 €/m<sup>2</sup>, en lugar de 12 €/m<sup>2</sup>, precio habitual del mercado para las viviendas nuevas en una aglomeración como Toulouse.



Ministro Borloo  
Ministre Borloo



**CONFERENCIA FINAL DEL PROYECTO  
REVITASUD: CONCLUSIONES, PROPUESTAS  
Y RECOMENDACIONES**

015



**CONFERENCE FINALE DU PROJET  
REVITASUD : CONCLUSIONS, PROPOSITIONS  
ET RECOMENDATIONS**



## 5. CONFERENCIA FINAL DEL PROYECTO REVITASUD: CONCLUSIONES, PROPUESTAS Y RECOMENDACIONES

### ■ LA CONFERENCIA FINAL

Como colofón al proyecto, en noviembre de 2006 se realizó en Zaragoza, la Conferencia Transnacional Final del Proyecto REVITASUD, con el objetivo de dar una mayor difusión de los resultados finales a nivel Europeo.

Esta Conferencia, fue inaugurada por responsables en materia de vivienda del Ministerio, así como de las ciudades implicadas en el proyecto, éstas autoridades fueron:

- Ilmo. Sr. D. Javier Ramos Guallart, *Secretario General de Vivienda del Ministerio de Vivienda el Gobierno de España.*
- Excmo. Sr. D. Juan Alberto Belloch Julbe, *Alcalde de Zaragoza.*
- Ilma. Sra. D.ª Francoise de Veyrinas, *Primer Teniente-Alcalde del Ayuntamiento de Toulouse.*

• Ilmo. Sr. D. Jorge Ibarrondo Bajo, *Teniente-Alcalde de Urbanismo de Vitoria-Gasteiz.*

• Ilma. Sra. D.ª Carme Trilla i Bellart, *Secretaria de Vivienda, Departamento de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat de Cataluña.*

La conferencia, que tuvo tres días de duración, (22, 23 y 24 de noviembre de 2006), trató temas clave en materia de vivienda y rehabilitación social de barrios a ambos lados de la frontera, contando con expertos referentes en estas áreas, que comentaron sus experiencias.

De manera **resumida, se expusieron los estudios y proyectos desarrollados en el marco REVITASUD, por los socios del programa:**

- Experiencias en los barrios de las Fuentes y

las Delicias y los 21 Conjuntos Urbanos de Zaragoza, visitando después ambos barrios.

• Experiencias en el barrio de Bagatelle y el Grand Projet de Ville de Toulouse y la Gestión Urbana de Proximidad.

• Experiencia en el barrio de Zaramaga llevada a cabo por la Agencia de Renovación Urbana de Vitoria.

• Principales conclusiones de los estudios y trabajos desarrollados por ADIGSA (Cataluña).

Además de las experiencias de los socios, se pudieron escuchar propuestas llevadas a cabo en otras ciudades como:

• *Las propuestas de Rehabilitación de Barrios en la ciudad de Madrid*, expuestas por D. Pablo Olangua Fernández (Director de

## 5. LA CONFERENCE FINALE DU PROJET REVITASUD : CONCLUSIONS, PROPOSITIONS ET RECOMMANDATIONS

### ■ LA CONFERENCE FINALE

En guise de conclusion du projet, en novembre 2006 on a réalisé à Saragosse, la Conférence Transnationale Finale du Projet REVITASUD, avec comme objectif de donner une plus grande diffusion des résultats finaux au niveau de l'Europe.

Cette conférence a été inaugurée par des responsables en matière de logement du Ministère ainsi que des villes impliquées dans le projet, ces autorités étaient :

- Mr. Javier Ramos Guallart, *Secrétaire Général chargé du Logement du Ministère du Logement du Gouvernement d'Espagne.*
- Mr. Juan Alberto Belloch Julbe, *Maire de Saragosse.*
- Mme. Francoise de Veyrinas, *Première Adjoint au Maire de la Mairie de Toulouse.*

• Mr. Jorge Ibarrondo Bajo, *Adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme de Vitoria-Gasteiz.*

• Mme. D.ª Carme Trilla i Bellart, *Secrétaire du logement, service Environnement et Logement de Catalogne.*

La conférence, qui a duré trois jours (22, 23 et 24 novembre 2006), a traité des éléments clefs en matière de logement et de réhabilitation sociale pour les quartiers des deux côtés de la frontière, comptant sur des experts référents à ces matières, qui ont parlé de leurs expériences.

D'une façon **synthétique, ils ont exposé des études et des projets développés dans le cadre REVITASUD, par les partenaires du programme :**

- Experiences dans les quartiers de Las Fuentes et de Las Delicias et les 21 ensembles

Urbains de Saragosse, en visitant ces deux quartiers.

• Expériences dans le quartier de Bagatelle et le Grand Projet de Ville de Toulouse et la Gestion Urbaine de Proximité.

• Expérience dans le quartier de Zaramaga réalisé par l'Agence de Renovation Urbaine de Vitoria.

• Principales conclusions des études et travaux développés par ADIGSA (Catalogne).

En plus des expériences des partenaires, ils ont écouté les propositions d'autres villes comme :

• *Les propositions de Réhabilitation des quartiers de la ville de Madrid*, exposées par D. Pablo Olangua Fernández ( Directeur de Coordination d' Aides à la Réhabilitation de l'Entreprise Municipale de Logement et

Coordinación de Ayudas a la Rehabilitación de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, EMVS), D. José Mata Wagner (Arquitecto de la Oficina de San Cristóbal de los Ángeles de la EMVS).

- **Propuestas de Rehabilitación en el caso de Cataluña:** expuestas por D. Pere Serra



Presentación ante las autoridades de la exposición de 21 Conjuntos Urbanos de Interés que tuvo lugar durante los días de la Conferencia Final 22-24 de noviembre de 2006  
Présentation auprès des autorités de l'exposition sur les 21 Ensembles urbains intéressants, qui a eu lieu pendant les journées de la Conférence Finale, du 22 au 24 novembre 2006

du Sol de Madrid, EMVS), d. Jose Mata Wagner (Architecte du Bureau de San Cristóbal de los Ángeles de l' EMVS).

- **Propositions de Réhabilitation dans le cas de la Catalogne,** exposées par D. Pere Serra (Architecte Conseiller Délégué des rénovations urbaines SA REURSA de Catalogne).

(Arquitecto Consejero Delegado de remodelaciones Urbanas SA REURSA de la Generalitat de Cataluña).

- **Renovación urbana de algunos barrios de Lyon;** expuesta por D<sup>a</sup> Odile Charvin (Área de Renovación Urbana de la Agglomération Urbaine de Lyon).

- **Rénovation urbaine de quelques quartiers de Lyon,** exposée par D<sup>a</sup> Odile Charvin (Zone de Rénovation Urbaine de l'Agglomération Urbaine de Lyon).

On a aussi réalisé deux ateliers autour de deux axes transversaux du projet sur la participation du projet sur la participation sociale et sur des aspects environnemen-

También se llevó a cabo la **realización de dos talleres en torno a los ejes transversales del proyecto sobre participación social y sobre aspectos medioambientales en procesos de renovación urbana.**

- **En materia de participación social:**
  - Se realizó una exposición de la participación social en el ámbito de REVITASUD: Atanasi Céspedes (Psicólogo), M.Jean Paul Boudou (Urbanista, Jefe de Proyecto del Barrio de Bagatelle).
  - Exposición de la experiencia del Polígono Sur de Sevilla; con la presencia de D. Diego Gómez Ojeda (Gerente de la Oficina de Rehabilitación de Vivienda de la Empresa Pública en el Polígono Sur), D. José Lobillo (Director del Proceso de Participación del Polígono Sur) y D. José Carmona Gallego (Técnico del equipo de Comisionado para el Polígono Sur).

**taux en matière de rénovation urbaine.**

- **En matière de participation sociale**
  - On a réalisé une exposition de la participation sociale dans le cadre de REVITASUD : Atanasi Céspedes (Psychologue), M.Jean Paul Boudou (Urbaniste, Chef du projet du quartier de Bagatelle).
  - Exposition de l'expérience du Polygone Sud de Sevilla, avec la présence de D.Diego Gómez Ojeda (Gérant du bureau de réhabilitation du logement de l'entreprise publique du polygone du sud), D. José Lobillo (Directeur du projet de participation du Polygone du sud), D. José Carmona Gallego (Technicien de l'équipe Commissionnée du polygone sud).
- **En matière de développement durable :** Mme. Anna Mestre Massa (Architecte Technicien responsable du service environnement et durabilité du Lycée des Architectes Tech-

- **En materia de sostenibilidad medioambiental:** D<sup>a</sup> Anna Mestre Massa (Arquitecta Técnica responsable del área medioambiental y de sostenibilidad del Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Barcelona), D<sup>a</sup> Isabela Velázquez (Arquitecta Urbanista),
  - Experiencia de ADIGSA en rehabilitación de edificios, con criterios de sostenibilidad ambiental: D. Jordi Sanuy i Aguilar (Responsable de Proyectos Europeos de ADIGSA), D. Joseph Maria Enrich (Arquitecto, responsable del área de proyectos de Arquitectura de ADIGSA).
  - Estudio sobre criterios de rehabilitación sostenible en los barrios de la periferia de Madrid; D<sup>a</sup>. Mar Barberó y D<sup>a</sup>. Emilia Román, Arquitectas de la Universidad Politécnica de Madrid.

Para finalizar las jornadas de trabajo, se hizo incidencia en el futuro del proyecto REVITA-

- niciens et Préparateurs de Barcelone), Mme. Isabela Velázquez (Architecte Urbaine),
  - Expérience d'ADIGSA en réhabilitation de bâtiments, avec des critères d'environnement soutenable M. Jordi Sanuy i Aguilar (Responsable des Projets Européennes d'ADIGSA), M. Joseph Maria Enrich (Architecte, responsable de la zone des projets d' Architecture d' ADIGSA).
  - Étude sur des critères de réhabilitation durable des quartiers de la périphérie de Madrid, D<sup>a</sup>. Mar Barberó y D<sup>a</sup>. Emilia Román, Architectes de l'Université Polytechnique de Madrid.

Pour clôturer ces journées de travail, on a fait incidence au futur du projet REVITASUD, dès différents points de vu, depuis des tendances futures des projets transfrontaliers comme dès sujets développés dedans le projet, en matière de revitalisation urbaine des quartiers.

SUD, desde diferentes puntos de vista, tanto desde las tendencias futuras de los proyectos transfronterizos, como desde las temáticas desarrolladas dentro del proyecto, en materia de revitalización urbana de barrios.

Estos análisis, fueron abordados, de la siguiente manera:

- **La Cooperación España-Francia:** balance y perspectivas de futuro: donde intervinieron; D. Jean Marie Blanc, (Responsable de la Auditoria de Gestión de Interreg IIIA España-Francia) y D. Elías Maza Ruba, (Jefe de Servicio de Fondos Europeos de la Diputación General de Aragón).

- **Las tendencias innovadoras en la revitalización y renovación de barrios en Europa;** comentadas por D. Marco Giardini, (Presidente del Grupo de Trabajo de Asuntos Urbanos del Comité Europeo de Coordinación de la vivienda social, CECHODAS).

La repercusión de la conferencia, se reflejó en las importantes personalidades que intervinieron a lo largo de todas las jornadas y de su clausura. En este acto final, tuvieron presencia destacable:

- D. Juan Carlos Martín Mallén, *Director General de Asuntos Europeos y Acción Exterior del Gobierno de Aragón.*
- D. Ricardo Berdié Paba, *Teniente de Alcalde de Infraestructuras y Grandes Proyectos del Ayuntamiento de Zaragoza y Vicepresidente de la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza.*

- D.<sup>a</sup> Malvina Surles, *Urbanista y Directora del Servicio de Desarrollo Social del Ayuntamiento de Toulouse.*

- D. Miquel Bonilla i Ruiz, *Consejero Delegado de Adigsa.*

- D. Iñigo Bilbao Ubillos, *Asesor de alcaldía del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.*



Inauguración de la Conferencia Final en el Auditorio de Zaragoza. 22 de noviembre 2006  
Inauguration de la Conférence Finale à l'Auditorium de Saragosse, le 22 novembre 2006

Ces analyses ont été réalisées de la façon suivante :

- **La Coopération Espagne- France :** Bilan et perspectives futures : où sont intervenus : M. Jean Marie Blanc (Responsable d'audit de Gestion d'Interreg IIIA Espagne- France) et M. Elías Maza Ruba, (Chef du Service des Fonds Européens du Conseil Général d'Aragón).

- **Les tendances innovatrices dans la réhabilitation et la rénovation de quartiers en Europe :** commentées par M. Marco Giardini, (Président du Groupe de Travail des Affaires Urbaines du Comité Européen de Coordination du logement social, CECHODAS).

La répercussion de la conférence s'est reflétée dans l'intervention des importantes personali-

tés tout au long de ces journées et à la clotûre. Dans cette action finale, étaient présents :

- Mr Juan Carlos Martín Mallén, *Directeur Général des Affaires Européennes et Actions Extérieures du Gouvernement d'Aragon.*
- Mr Ricardo Berdié Paba, *Adjoint au Maire chargé des Infrastructures et Grands Projets de la Mairie de Saragosse et Vice Président de la Société Municipale de Réhabilitation Urbaine de Saragosse.*

- Mme. Malvina Surles, *Urbaniste et Directrice de la Mission du Développement Social de la Mairie de Toulouse*
- Mr Miquel Bonilla i Ruiz, *Conseiller Délégué d'Adigsa*

- Mr Iñigo Bilbao Ubillos, *Conseiller du Maire de la Mairie de Vitoria-Gasteiz.*



Autoridades el día de la inauguración, 22 de noviembre en el Auditorio de Zaragoza  
Autorités, pendant la journée d'inauguration du 22 novembre 2006 à l'Auditorium de Saragosse

## CONCLUSIONES, PROPUESTAS Y RECOMENDACIONES TÉCNICAS

De un proyecto que ha durado más de tres años se desprenden muchas enseñanzas, algunas difíciles de expresar, como la relación que se ha establecido entre los socios participantes, que ha creado un lazo transnacional sumamente enriquecedor para ellos, y también



Concejales del Ayuntamiento de Zaragoza participando en la sesiones de la Conferencia Final del proyecto. Auditorio de Zaragoza 22 de noviembre  
Conseillers municipaux de Saragosse participant aux séances de la Conférence Finale du projet, à l'Auditorium de Saragosse, le 22 novembre

## CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS TECHNIQUES

De nombreux enseignements se dégagent d'un projet qui a duré trois ans. Certains sont difficiles à exprimer, comme la relation établie entre les partenaires qui ont créé un lien transnational extrêmement enrichissant non seulement pour eux mais aussi pour tous ceux qui

para todos aquellos que han asistido a alguna de las reuniones o seminarios celebrados.

Hay, sin embargo, otras cuestiones que sí pueden ser expresadas y ello merece la pena por el futuro que pueden abrir a estas ciudades y a muchas otras que puedan estar experimentando problemáticas similares. A continuación se recogen, brevemente, las conclusiones principales obtenidas del proyecto, algunas recomendaciones para la política urbana europea y las líneas de futuro que ha abierto el INTERREG-REVITASUD:

- **Se ha constatado que las políticas de vivienda están muy centradas en la vivienda nueva**, descuidando la vivienda existente y su rehabilitación, si bien se han detectado diferencias importantes entre los socios de REVITASUD. Así, en Francia existe una práctica en rehabilitación con mayor tradición que en España, y muchas ciudades

ont assisté occasionnellement aux réunions ou aux séminaires.

D'autres aspects peuvent être plus facilement exprimés. Ils sont utiles et importants pour l'avenir de ces villes et pour celles qui pourront connaître des problématiques similaires. Les principales conclusions du projet sont brièvement reprises ci-dessous, ainsi que quelques recommandations pour la politique urbaine européenne et les perspectives d'avenir que INTERREG-REVITASUD a ouvert :

- **Les politiques de logement sont en général très orientées vers la construction et délaissent la réhabilitation**, quoiqu'il existe des différences importantes entre les partenaires de REVITASUD. La réhabilitation profite en France d'une plus longue expérience qu'en Espagne ; de nombreuses villes françaises ont déjà dû faire face avec plus

francesas se han enfrentado ya, con mayor o menor éxito, a problemas que en España están todavía por venir. Entre las ciudades españolas, en los ámbitos donde se han mantenido extensos parques de propiedad pública (como es el caso de Cataluña), ha sido posible planificar y acometer programas de rehabilitación muy ambiciosos, que han generado una experiencia muy valiosa.

- **La rehabilitación de barrios residenciales de los años 60 ha de ser una prioridad para las ciudades europeas** si quieren apostar por un desarrollo urbano equilibrado.
- **Se ha detectado un vacío legal en lo relativo al concepto de rehabilitación.** Se hace preciso, urgente diríamos, definir con claridad y precisión el concepto de rehabilitación urbana.

ou moins de succès à des problèmes encore inconnus en Espagne. Néanmoins, dans les villes espagnoles avec des grands parcs de logements sociaux (par exemple en Catalogne) il a été possible de planifier et mettre en place des programmes de réhabilitation très ambitieux qui ont fourni une expérience d'une grande valeur.

- **La réhabilitation des quartiers résidentiels des années 60 est prioritaire pour un développement urbain équilibré des villes européennes.**
- **La réhabilitation se trouve dans une situation de vide légal. Il est impératif de préciser le concept de réhabilitation urbaine.**
- **Le concept de réhabilitation urbaine est radicalement différent de celui de réha-**

- **La réhabilitation urbaine est un concept radicalement différent du concept de réhabilitation de edificios.** Aquella va mucho más allá de la mera rehabilitación física, e incluye actuaciones integrales, que incidan sobre el tejido económico, social y ambiental. REVITASUD ha manejado la siguiente concepción de rehabilitación urbana: ésta se define como la recualificación integral del barrio con el objeto de alcanzar el nivel de calidad de vida de su entorno más próximo. Desde este punto de vista, todo aquello que sitúe a estos barrios de los años 60 en condiciones de igualdad con los barrios de nueva construcción, contribuye a la rehabilitación urbana.
- **Se han detectado barrios con situaciones de partida similares que han tenido una evolución muy diferente.** Así, algunos barrios han entrado en una espiral de degra-

**bilitation d'immeubles.** Il va au delà de la réhabilitation matérielle et propose des actions globales qui ont un impact sur le tissu économique et social et sur le milieu de référence. REVITASUD a retenu la définition suivante : requalification intégrale du quartier afin d'arriver au même niveau de qualité de vie que les quartiers environnants. De ce point de vue, toute action visant la mise à niveau des quartiers des années 60 par rapport aux quartiers récemment construits est une réhabilitation.

- **Des quartiers avec une situation de départ semblable ont évolué très différemment. Certains quartiers sont tombés dans une spirale de dégradation et de dévalorisation des investissements** et ont connu une arrivée massive de population en situation d'exclusion sociale. Dans d'autres cas les investissements publics et



dación y pérdida de valor de las inversiones, con entrada masiva de población en situaciones de exclusión social. En otros casos, la inversión pública y privada ha tenido un efecto positivo. Estos hechos han suscitado la pregunta: ¿cuál o cuáles son los factores críticos de los que depende la revitalización de estos barrios? La respuesta que se ha encontrado en REVITASUD es que la rehabilitación urbana no depende de un único factor, sino de un conjunto, y que por tanto es precisa una actuación multidisciplinar. Puede ser importante la mejora de las comunicaciones y el fomento de las actividades económicas, pero si no hay una coordinación sectorial, no se alcanzará el objetivo final de la rehabilitación, que no es otro que la mejora de la calidad de vida y el incremento del atractivo del barrio como ámbito residencial y de actividades económicas.

- **En términos de sostenibilidad ambiental, la alternativa de rehabilitación es muy superior a la nueva urbanización,** pero, como el mercado no internaliza de manera adecuada los costes ambientales, introduce un sesgo favorable a la obra nueva altamente consumidora de suelo y de energía a lo largo de su vida útil, en detrimento de la rehabilitación de viviendas que, situadas ya dentro de la malla urbana, generan menores costes de transporte y menor inversión por las acometidas de los servicios.
- **La revitalización de barrios de los años 60 requiere unos recursos cuya inversión es rentable desde un punto de vista social, pero que la dinámica del mercado no deriva hacia actuaciones de rehabilitación.** Es por ello que se hace necesario destinar fondos públicos para estas actuaciones. En España, mecanismos como

la Ley de Barrios catalana o el Izartu vasco, que suponen la implicación del nivel autonómico en el desarrollo local y en el urbanismo municipal, han demostrado ser instrumentos válidos, dada la escasez de recursos de las administraciones locales. El modelo francés representa un ejemplo de cómo una actuación local con apoyo estatal, empleando los instrumentos de la política social y urbanística del ayuntamiento, puede ser un modo válido de acometer la revitalización urbana.

- **Las diferencias entre el marco de referencia francés y español son muy notables.** Los barrios españoles de esta época presentan importantes semejanzas, pero difieren notablemente del caso francés. En Francia, el mayor peso de la inmigración determina considerablemente la dinámica de los barrios. Asimismo, las grandes diferen-

cias existentes en el régimen de propiedad de la vivienda, en los sistemas de producción de vivienda social en ambos países, en las políticas de vivienda, y en la implicación de los distintos niveles de la administración, condicionan notablemente las políticas de rehabilitación. Se ha observado en Francia unos programas de derribo y reconstrucción que afectan a un gran número de viviendas.



La conferencia  
finale du projet  
REVITASUD

privés ont eu un effet positif. Cette divergence a mis sur la table cette question : quel est ou quels sont les facteurs déterminants pour le succès de la revitalisation de ces quartiers? D'après l'avis de partenaires de REVITASUD la réhabilitation urbaine n'est pas déterminée par un seul facteur mais par un ensemble, ce qui exige une intervention pluridisciplinaire. Sans une coordination sectorielle, aucune amélioration des communications, aucun encouragement des activités économiques n'atteindra l'objectif de la réhabilitation: l'amélioration de la qualité de vie et la revalorisation du quartier comme zone de résidence et d'activité économique.

vorise la construction consommatrice de sol et d'énergie au détriment de la réhabilitation des logements existants dans la ville. Celle-ci permet de réduire le coût du transport et demande moins d'investissement pour le branchement des services.

locales. Le modèle français constitue à son tour un exemple d'intervention locale avec soutien de l'État qui peut envisager la revitalisation urbaine avec les instruments de politique sociale et urbanistique de la Ville.

- **La réhabilitation participe à la durabilité de l'environnement davantage que l'urbanisation de zones nouvelles.** Cependant, le coût environnemental n'est pas suffisamment assimilé par le marché, qui fa-

- **La revitalisation des quartiers des années 60 engage un investissement rentable du point de vue social, mais la dynamique du marché ne s'oriente pas vers les actions de réhabilitation. C'est pourquoi ces actions sont réalisées avec des fonds publics.** En Espagne, des initiatives comme la Loi catalane des Quartiers catalane ou le Programme basque Izartu, qui constitue un fort engagement au niveau des communautés autonomes pour le développement local et l'urbanisme municipal, se révèlent des outils efficaces, compte tenu du manque de ressources des administrations

- **Les différences entre le contexte espagnol et français sont considérables.** Les quartiers espagnols de cette époque présentent beaucoup de similitudes entre eux, mais ils sont très différents des exemples français. L'importance de l'immigration en France détermine en grande partie la dynamique des quartiers. De plus, les politiques de réhabilitation françaises diffèrent par le régime de propriété des logements, les systèmes de production de logement social, les politiques de logement et l'implication des différents niveaux de l'Administration dans les projets. Enfin, les programmes de démolition totale et de reconstruction concernant des ensem-

bles de logements sont plus fréquents en France qu'en Espagne.

- **Les politiques de réhabilitation doivent fournir aux habitants un éventail de motivations afin qu'ils assument la responsabilité de générer des niveaux de vie appropriés pour le quartier.** Dans certains cas les interventions de réhabilitation ont

El Alcalde y el Secretario General de Vivienda junto a dos concejales del Ayuntamiento de Zaragoza ojeando la publicación presentada del Estudio de los 21 Conjuntos Urbanos de Zaragoza al Alcalde de Zaragoza. Auditorio de Zaragoza, 22 de noviembre 2006  
Le Maire et le Secrétaire général pour le Logement en compagnie de deux Conseillers municipaux de Saragosse, en train de consulter la publication présentée au Maire de Saragosse, concernant l'Étude des 21 Ensembles urbains de Saragosse. Auditorium de Saragosse, le 22 novembre 2006

Estas operaciones tienen una menor presencia en las ciudades españolas estudiadas.

- **Es muy importante que las políticas de rehabilitación urbana planteen un sistema de incentivos para que la población asuma la responsabilidad de generar niveles de vida adecuados en el barrio.** En algunos casos, se ha podido generar una mentalidad clientelista que ha favorecido que los vecinos deleguen en las autoridades locales la responsabilidad de acometer actuaciones de rehabilitación. Esta mentalidad puede verse favorecida cuando los inquilinos no son propietarios. Por otra parte, el acceso de los inquilinos de la vivienda social a la propiedad de las viviendas ha conllevado, en algunas ciudades españolas, situaciones de lucro injustificado, motivado por la brevedad del período de calificación protegida de la vivienda. Esta situación está siendo corregi-

da por las nuevas legislaciones autonómicas, que señalan un mayor amplio plazo de protección.

- **Los dos campos de actuación básicos identificados han sido el ámbito medioambiental y los procesos de participación social.** La profundización en alguno de los aspectos identificados por REVITASUD representa la oportunidad para un REVITASUD II que entraría en el detalle de soluciones concretas a problemas y ampliaría la red a nuevas ciudades europeas.
- **En el campo ambiental, se ha puesto de relieve la necesidad de seguir investigando y aplicando tecnologías ahorradoras de energía y de agua.** Es conveniente realizar estudios de viabilidad que, aun sin tener en cuenta los efectos ambientales y sociales, son positivos en muchos de los casos.

provoqué une attitude clientéliste des habitants. De ce fait les institutions endossent seules la responsabilité d'entamer les travaux de rénovation. Cette attitude se généralise dans le cas où les occupants ne sont pas propriétaires. Par ailleurs, l'acquisition d'un logement social a entraîné dans certaines villes espagnoles un enrichissement arbitraire de l'acquéreur à cause de la brièveté de la période pendant laquelle le prix du logement était protégé. Cette situation est en train d'être corrigée par de nouvelles législations des Communautés Autonomes qui fixent des périodes de protection plus longues.

- **Deux domaines importants d'action ont été identifiés : l'environnement et les processus de participation sociale.** L'approfondissement de l'un de ces aspects serait un bon argument pour envisager un programme REVITASUD II qui pourrait alors

analyser en détail des solutions concrètes à ces problèmes et élargir sa portée à d'autres villes européennes.

- Dans le domaine de l'environnement, on a constaté la nécessité de continuer la recherche et d'implanter des technologies économiques en énergie et en eau. Il faudrait réaliser des études de viabilité qui, même sans tenir compte des effets sur l'environnement et sur la société, se révèlent souvent très utiles. L'entrée en vigueur du nouveau code de la construction en accord avec les directives de l'Union Européenne provoquera en Espagne une vraie révolution et il faudra que l'Administration comme le secteur privé soient préparés.
- **En ce qui concerne la participation sociale, il faudrait encourager les citoyens à prendre conscience de leur quartier et de**

En España, y en línea con las prescripciones de la Unión Europea, la entrada en vigor del nuevo código técnico de la edificación va a suponer una verdadera revolución y es necesario que tanto la administración como el sector privado se encuentren adecuadamente preparados para ello.

- **En lo relativo a la participación social, se considera necesario un fortalecimiento**

**de la ciudadanía, esto es, una mayor conciencia de barrio y de ciudad,** que les lleve a implicarse en la resolución de problemas. Resulta mucho más eficiente sean los actores del barrio quienes asuman la iniciativa en el proceso, tutelados y apoyados, eso sí, por las autoridades públicas. No obstante, se constata que, salvo contadas excepciones, en España y Francia estamos lejos de un urbanismo verdaderamente participativo, en el



Visita a la Aljafería de Zaragoza por parte de los participantes en la Conferencia Final del proyecto. Zaragoza, 23 de noviembre  
Visite de l'Aljafería de Saragosse avec les personnes ayant participé à la Conférence Finale du projet, à Saragosse, le 23 novembre

**leur ville qui les amènerait à s'engager dans la résolution des problèmes.** Les initiatives développées par les acteurs locaux, encadrés et soutenus par les institutions, se révèlent beaucoup plus efficaces. Néanmoins, en Espagne comme en France, on est loin d'une politique de la Ville vraiment participative où le contrôle ne trouve pas entre les mains de l'organisme de planification ou

des institutions mais partagé entre la société civile et le pouvoir politique. Les contradictions du système démocratique sont aussi visibles au niveau local.

que el control no lo tenga el planificador o la autoridad, sino la interacción de la sociedad civil consigo misma y con el poder político. Las contradicciones de la democracia también afloran a nivel local.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DE LA EXPERIENCIA INTERREG

La experiencia recogida a través de REVITASUD como proyecto incluido dentro de INTERREG III España- Francia Capítulo A -Cooperación Transfronteriza merece sin duda ser recogida y ampliada de cara al nuevo periodo de programación 2007-2013. Este capítulo recoge la síntesis de los estudios realizados (diagnóstico y propuestas de actuación) en barrios similares de otras ciudades medias, que se han incorporado al proyecto así como

## CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS DE L'EXPÉRIENCE INTERREG

L'expérience obtenue à travers REVITASUD comme projet inclus dans INTERREG III Espagne- France Chapitre A -Coopération Transfrontalière mérite sans aucun doute d'être reprise et amplifiée pour la nouvelle période de programmation 2007-2013. Cette section reprend la synthèse des autres études réalisées (diagnostic et propositions d'action) dans des quartiers similaires d'autres villes moyennes qui ont intégré le projet ultérieurement, ainsi que les déficits constatés durant ces années et qu'il serait nécessaire de corriger dans un cadre de travail plus large pour les années à venir.

La nouvelle période de programmation 2007-2013 donne la priorité (objectif 3) à la coopération, ce qui renforce l'Initiative communautaire

el planteamiento de las necesidades detectadas a lo largo del periodo que es necesario resolver en un marco de trabajo más amplio en los próximos años.

El nuevo periodo de programación 2007-2013 sitúa la cooperación en un primer nivel. Así, la Iniciativa comunitaria INTERREG III se ve notablemente reforzada en el período de programación 2007-2013 pues se eleva a rango de verdadero objetivo prioritario (Objetivo 3) con la importancia cualitativa y de recursos que esto supone. No hay variación en cuanto al fondo que le dota de recursos, pues se mantiene dentro de FEDER, pero la cofinanciación comunitaria podrá alcanzar el 75%, si bien no sería inferior al 50%, como hasta ahora.

Al igual que en el presente periodo nace con dos vertientes de promoción claras: la coope-

INTERREG III grâce à l'importance qualitative et des ressources que ceci entraîne. Le fonds de financement reste invariable: FEDER, mais le co-financement communautaire pourra atteindre 75%, sans jamais être inférieur à 50%, comme jusqu'à présent.

Comme pour la période qui s'achève, INTERREG III aura deux versants de promotion: la coopération transfrontalière et la transnationale:

- **La coopération transfrontalière** concernera toutes les régions situées le long des frontières extérieures et intérieures, terrestres et maritimes. L'objectif sera de promouvoir des solutions consensuelles aux problèmes communs entre autorités voisines, comme le développement urbain, rural et côtier, et le développement des relations économiques et des réseaux de PME.

ración transfronteriza y transnacional:

- **La cooperación transfronteriza** implicará a todas las regiones situadas a lo largo de las fronteras exteriores e interiores, terrestres y marítimas. El objetivo será promover soluciones conjuntas a los problemas comunes entre las autoridades vecinas, como el desarrollo urbano, rural y costero, y el desarrollo de las relaciones económicas y de redes de PYMES.



Visita a la Aljafería de Zaragoza por parte de los participantes en la Conferencia Final del proyecto. Zaragoza, 23 de noviembre  
Visite de l'Aljafería de Saragosse avec les personnes ayant participé à la Conférence Finale du projet, à Saragosse, le 23 novembre

- En ce qui concerne la **coopération transnationale**, elle sera décidée par la Commission et les Etats membres.

Selon l'objectif de «coopération territoriale européenne», les interventions à favoriser dans la période actuelle sont les suivantes :

- Réalisation d'activités économiques, sociales et environnementales transfrontalières, par

- En cuanto a la **cooperación transnacional** se decidirá conjuntamente entre la Comisión y los Estados Miembros.

Con arreglo al objetivo de "cooperación territorial europea", algunas de las intervenciones que se considera necesario potenciar en el presente periodo son las siguientes:

- Realización de actividades económicas, sociales y medioambientales transfronterizas,

des stratégies communes de développement territorial durable.

- Développement urbain durable, consolidation d'un développement polycentrique au niveau transnational, national et régional et stimulation de l'efficacité de la politique régionale avec un encouragement de l'expérience relative à la détermination, au

a través de estrategias comunes de desarrollo territorial sostenible.

- Desarrollo urbano sostenible, fortalecimiento de un desarrollo policéntrico a nivel transnacional, nacional y regional y potenciación de la eficacia de la política, regional alentando la experiencia relativa a la determinación,

traspaso y difusión de las mejores prácticas sobre el desarrollo urbano sostenible.

Tanto el enfoque en el nuevo periodo como los objetivos previstos, encajan con la estrategia planteada desde el proyecto REVITASUD. Por ello, la experiencia acumulada durante esta primera fase sobre la problemática social y téc-

nica de los barrios residenciales objeto de estudio, merece sin duda una evolución cuantitativa y cualitativa a tenor del interés despertado en numerosas ciudades, regiones y departamentos no incluidos en esta primera fase.

Los congresos, seminarios y documentos transmitidos a ciudades observadoras han permitido pulsar el interés sobre el tema y la necesidad de extrapolar las enseñanzas obtenidas así como el intercambio de experiencias con otras ciudades.

Por ello, la continuación del proyecto REVITASUD se encuadra en una serie de objetivos a medio y largo plazo que los socios pretenden abordar:

- Planteamiento en el nuevo periodo de programación 2007-2013 de la posibilidad de ampliar el número de ciudades participantes a ambos lados de la frontera.



Participantes de los respectivas ciudades en la Sala de la Conferencia. Auditorio de Zaragoza, 24 de noviembre  
Participants des différentes villes dans la Salle de conférences, Auditorium de Saragosse, le 24 novembre

transfert et à la diffusion des meilleures pratiques de développement urbain durable.

Autant l'approche adoptée pour la nouvelle période que les objectifs prévus s'adaptent à la stratégie proposée par le projet REVITASUD. C'est pourquoi l'expérience cumulée durant cette première phase sur la problématique sociale et technique des quartiers résidentiels étudiés mérite sans aucun doute une évolu-

tion quantitative et qualitative compte tenu de l'intérêt suscité dans de nombreuses villes, régions et départements non participants à cette première phase.

Les congrès, séminaires et documents transmis aux villes observatrices ont permis de connaître leur intérêt sur le sujet et le besoin d'extrapoler les enseignements obtenus ainsi que d'échanger des expériences avec d'autres villes.

Pour cela, la continuation du projet REVITASUD fixe une série d'objectifs à moyen et long terme que les partenaires souhaitent aborder:

- Proposition pour la nouvelle période de programmation 2007-2013 d'élargir le nombre de villes participantes des deux côtés de la frontière.
- Echange d'expériences avec d'autres régions transfrontalières grâce à un travail en réseau permettant d'extrapoler les méthodologies de travail et les conclusions des projets pilotes réalisés.
- Diffusion des résultats obtenus dans plusieurs forums de façon à établir des contacts avec d'autres villes moyennes.

- Establecimiento de intercambio de experiencias con otras regiones transfronterizas a través del trabajo en red que permita extrapolar metodologías de trabajo y proyectos piloto llevados a cabo.

- Difusión de los resultados obtenidos en diversos foros de modo que permita establecer contactos con otras ciudades medias.



Cena de clausura de las jornadas de la Conferencia Final, 23 de noviembre. Restaurante El Cachirulo, Zaragoza  
Dîner de clôture des journées de la Conférence Finale, le 23 novembre au restaurant El Cachirulo, Saragosse





