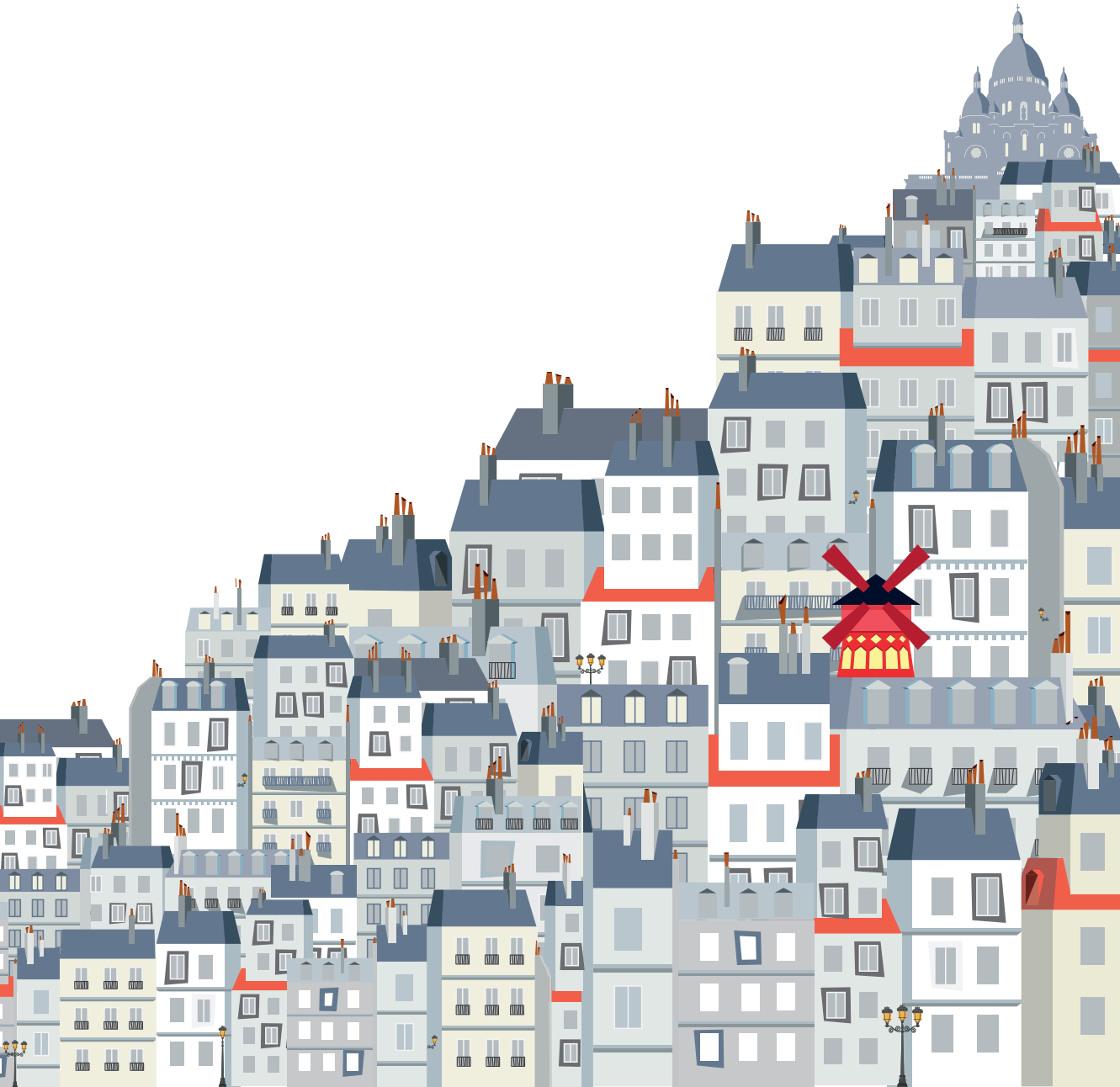
Bianca Ludovica Palmieri
Chiara Quintanal Rivacoba

9.000 nuovi tetti per Parigi



9.000 nuovi tetti per Parigi

candidate

BIANCA LUDOVICA PALMIERI
247659
CHIARA QUINTANAL RIVACOBA
252988

relatore

PROFESSOR SUBHASH MUKERJEE
(Politecnico di Torino)

co-relatrice

PROFESSORESSA CRISTINA COSCIA
(Politecnico di Torino)

Tesi di Laurea Magistrale, Corso di Laurea di Architettura Costruzione Città, anno accademico 2019-20, Politecnico di Torino

A Parigi,

"Costruire in cima ai tetti non è solo una soluzione ecologica ed economica, è lavorare contro l'espansione urbana che uccide il legame sociale. È anche un modo contemporaneo per scoprire nuove prospettive della città, una nuova Parigi sopra l'orizzonte."

Stéphane Malka in *Le Petit Pari(s)*, Stéphane Malka, Paris, Editions Courtes Et Longues Publishers, 2014.

INDICE

Obiettivo
Introduzione
Paris Affordable Housing Challenge
Glossario

01 SOCIAL HOUSING: RUOLO E OBIETTIVI

1.1 Alla ricerca di una definizione di *Social Housing* 34
1.2 Obiettivi 35
1.3 Chi sono i destinatari 36
1.4 La nuova domanda immobiliare 37
1.5 Soggetti promotori 39
1.6 I dati dell'Europa Sociale 39
1.7 Il panaroma italiano 41
1.7.1 L'Italia delle "case popolari"
1.7.2 Le cifre del disagio abitativo
1.7.3 Le famiglie italiane e l'*Affordability Index*
1.7.4 Le iniziative locali: il caso della Regione Piemonte
1.8 Il *Social Impact Investing*: Il futuro del *Social Housing* 53
Bibliografia

02 MAISONS POUR TOUS

2.1 Una società che si espande 62
2.2 Gli inizi della società francese delle *Habitations à Bon Marchè* 62
2.3 La grande guerra e la legge Loucheur 64
2.4 Un paese in ricostruzione 68
2.5 Le HLM e le ZUP 69
2.6 Le *30 glorieuses* e la fine del XX secolo 70
Bibliografia

03 NUOVE FRONTIERE DI ESPANSIONE URBANA: LE SOPRAELEVAZIONI

3.1 Cenni storici 78
3.2 Legislatura attuale 78
3.3 Condizioni *sine qua non* 79
3.4 Possibilità di sopraelevazione 81
3.5 Come avviene una sopraelevazione sociale? 82
3.6 Le sopraelevazioni: casi studio 84
3.7 Parigi tra sogno e realtà: le utopie 92
Bibliografia

04 PARIGI IN CIFRE

4.1 Parigi e la sua cintura 100
4.1.1 *Les parisiens*
4.1.2 *Mixitè sociale*
4.1.3 Trasformazioni sociali legate ai *logements*
4.1.4 Le politiche sociali parigine
4.2 Il mercato delle nuove costruzioni 107
4.3 Il mercato degli immobili preesistenti 109
4.4 Il mercato degli affitti 109
4.5 Scenari futuri 111
4.5.1 Il parco locativo
4.5.2 Lo scenario *"basso"*
4.5.3 Lo scenario *"Grand Paris"*
4.6 Il parco sociale 121
Bibliografia

05 DALLA DOMANDA AL PROGETTO: LE LINEE GUIDA

5.1 La domanda 128
5.2 Le linee guida: 129
5.2.1 Il processo costruttivo
5.2.2 La matrice
5.2.3 L'abitare minimo
L'existenzminimum
Casi studio
Esperienze personali
Bibliografia

06 IL PROGETTO

6.1 Analisi urbana 176
6.2 La sopraelevazione 186
6.2.1 Il lotto
6.2.2 *L'idée*
6.2.3 *La distribuzione*
6.2.4 Piante e sezioni
6.2.5 L'involucro 210
6.3 Possibili sviluppi
Bibliografia

Conclusioni
Ringraziamenti

OBIETTIVO

Il 1° gennaio del 2018 è stato stimato che a Parigi sono 245.210 i *logements sociaux*, ovvero il 21,1% delle residenze principali e, in vista dei programmi finanziati nel 2019, la percentuale stimata sarà del 23,6%.
L'obiettivo prescritto dall'articolo 55 della legge SRU del 2013 è il raggiungimento nel 2025 di una percentuale del 25% per la città di Parigi. Tuttavia, oggi sono solo quattro gli *arrondissement* che vantano una percentuale superiore al 25%. Sono, invece, otto quelli che non arrivano neanche al 10%, per lo più corrispondenti alle zone centrali. In questo modo, la media cittadina è ancora distante dall'essere equamente distribuita.
L'obiettivo della presente tesi sarà, dunque, quello di andare a proporre delle linee guida per costruire i 9.584 *logements sociaux* mancanti all'interno di questi otto *arrondissement*.
L'elaborato vuole fornire un'alternativa al continuo decentramento della metropoli e una soluzione a favore dello sviluppo della *mixitè sociale*.

INTRODUZIONE

L'ORIGINE DELLA RICERCA

La tesi nasce dalla nostra esperienza diretta nella città di Parigi, in cui abbiamo vissuto e abitiamo attualmente da quasi due anni.
Inizialmente, siamo arrivate nella capitale in seguito ad un programma di mobilità *Erasmus+*. Da subito, siamo state messe di fronte all'evidenza che la nostra precedente concezione di spazio abitativo dovesse subire un'evoluzione.

Dopo numerose ricerche, la soluzione che ci è sembrata più attuabile è stata quella di condividere un piccolo appartamento di 20 m^2 in *Passage Lepic,* nel XVIII *arrondissement*. Nell'appartamento abbiamo trascorso un periodo di dieci mesi pagando un canone d'affitto mensile di 1.080 €. Durante questo periodo, abbiamo alternato ai corsi dell'Università un lavoro part-time che serviva ad ammortizzare le spese locative.
Da qui, abbiamo iniziato a riflettere sulla vera accessibilità delle residenze parigine.

L'appartamento in cui ci siamo trasferite quest'anno, di 30 m^2, non ha ancora una data di fine contratto. Come noi, sono più di 330.000 glstranieri, di 110 nazionalità differenti, che hanno scelto di vivere nella Ville Lumière.

Venute a conoscenza di un concorso di idee che proponeva di rendere Parigi una città più accessibile, abbiamo deciso di rispondere alla sfida cercando una soluzione per aprire il mercato immobiliare, sempre più speculativo e ristretto, inseguendo l'idea che tutti dovrebbero poter godere di Parigi.

Tutti questi presupposti sono stati la genesi della nostra tesi.

LA STRUTTURA DELLA RICERCA

La tesi ha avuto inizio con una ricerca di definizione del concetto di *Social Housing*.
Nella maggior parte dei paesi europei, il tema dell'abitare rappresenta il cuore del divario sociale. Il *Social Housing* si propone come risposta alla carenza di alloggi a prezzi moderati, coinvolgendo una fascia di popolazione con redditti troppo alti per poter accedere agli alloggi popolari, ma troppo bassi per entrare nel parco privato. Inoltre, è importante sottolineare il cambiamento della domanda immobiliare in seguito all'evoluzione demografica e della società degli ultimi decenni.
L'elaborato propone l'utilizzo del *Social Housing* come opportunità di investimento economico. Superando i concetti puramente filantropici, si riporta una metodologia che quantificail rendimento finanziario e non solo sociale.
Si è proposta un'analisi quantitativa dei dati offerti dall'Europa Sociale, con un focus sul caso italiano e più nello specifico su quello francese.
Per comprendere meglio il funzionamento odierno di quest'ultimo è stato di fondamentale aiuto indagare le dinamiche che, nel corso della storia, hanno portato alla nascita dei l*ogements sociaux*.
Il fenomeno è nato in Francia, così come in altri paesi europei, in risposta al sovrapopolamento urbano della seconda rivoluzione industriale. Le classi operaie vivevano in condizioni misere e in locali totalmente insalubri. È in questa occasione che nascono le prime quattro leggi volte a ripensare il sistema legislativo francese in favore dell'abitare sociale. Già all'epoca era previsto di incentivare i futuri proprietari esonerandoli dal pagamento di alcune imposte dirette.
Furono Jules Siegried e Georges Picot i fautori della prima normativa che porterà, nel 1889, alla costituzione della HBM (*Habitation à Bon Marché*), società francese antenata degli attuali *logements sociaux*.
Il bisogno di offrire una soluzione sociale al disagio abitativo, tuttavia, è un tema rimasto all'ordine del giorno lungo tutto il periodo che ci porterà alle due guerre. Anche i grandi nomi dell'architettura, come Le Corbusier e Walter Gropius, proporrano prototipi e nuovi modelli abitativi in cui la standardizzazione, la meccanizzazione e il razionalismo faciliteranno l'accesso a un numero maggiore di abitazione dignitose.
Sarà negli anni '90 del Novecento che si raggiungerà l'auge dell'impegno politico sul tema dell'abitare sociale e con la legge del 31 maggio 1990, voluta dal ministro dell'edilizia abitativa Louis

Besson, si penserà per la prima volta agli utenti "esclusi dall'abitare sociale".
Un anno più tardi, il 31 luglio 1991, comparirà per la prima volta l'obbligo per i comuni (con più di 200.000 abitanti) di prevedere un 20% di logements sociaux sulla totalità delle residenze principali. Questo evento rappresenterà un dato importante poichè permetterà alla nostra ricerca di collegarsi con il bisogno attuale a cui l'elaborato cercherà di rispondere.
In seguito all'obiettivo prescritto dalla legge SRU del 2013, infatti, la percentuale di alloggi sociali sulle residenze principali dovrà ammontare al 25% entro il 2025. Essendo la media cittadina ferma al 23,6% (percentuale stimata al 1° gennaio del 2018) si avrà, dunque, bisogno dell'acquisizione di 9.584 nuovi alloggi.
Inoltre, l'articolo prevede che all'interno di uno stesso immobile sia differenziata l'offerta locativa in modo da garantire l'eterogeneità sociale, elemento chiave per la qualità di vita del quartiere.

Nell'arsenale legislativo non è l'unico interessante sviluppo al quale si è assisitito nell'ultimo periodo. In seguito all'approvazione della legge ALUR del 2014, si sono aperte, infatti, nuove possibilità di costruzione.
Abolendo il coefficiente di occupazione del suolo (COS), il quale prevedeva 3 m^2 di superficie di pavimento per ogni m^2 di terreno, si sono sbloccate nuove possibilità di crescita in altezza del tessuto urbano. Tuttavia, il concetto sopraelevazione è noto alla città già a partire dal XVII secolo e ancora di più dal 1880, data in cui è stato introdotto l'ascensore nelle abitazioni private.
Nell'ultimo secolo si assiste, però, ad un freno nella diffusione di sopraelevazioni causato dall'introduzione del Piano di Occupazione del Suolo (POS) nel 1977 e del Piano Locale di Urbanistica (PLU) del 2006 che ha posto dei limiti di altezza e densità.
Sarà nel 2014, con la legge ALUR, che il terreno ritornerà favorevole per nuove sopraelevazioni.

Tutti questi fattori ci hanno permesso di iniziare a ragionare sul possibilie legame tra il bisogno crescente di nuovi immobili per l'architettura sociale e la lotta contro l'espansione urbana. Perchè allora non densificare il già fitto tessuto haussmaniano a favore dell'integrazione sociale? Se la densità urbana è stata per anni combattuta perché poco igienica e insalubre adesso si presenta come l'unica soluzione che abbiamo non solo per salvaguardare il nostro patrimonio naturale, ma anche per promuovere l'equità sociale. Citando Jane Jacobs, sarà attraverso una varietà di usi primari, un'eterogeneità architettonica, fatta di edifici di diversa altezza, forma ed epoca di provenienza, e una densità urbana che possiamo garantire la sopravvivenza della nostra realtà.

Ma come trovare spazio per 9.584 nuove sopraelevazioni in uno dei tessuti più densi d'Europa?
Abbiamo cercato di rispondere a questa domanda, percorrendo dal più piccolo *passage* al più grande *boulevard* parigino, con l'obiettivo di dimenticare l'estistenza, solo per un momento, dei vincoli che, talvolta, tengono un progetto incatenato alla sua mera fase concettuale.

Questo presupposto ha portato all'individuazione di 496 edifici potenzialmente ampliabili in altezza, localizzati nei primi 10 *arrondissement*.
Assumendo che la città dispone della superficie sufficiente alla costruzione dei nuovi *logements sociaux* richiesti si è, poi, trattato di andare a scovare degli stratagemmi di fattibilità.
Una volta stabilite le linee guida è stato scelto un lotto in cui inserire un progetto pilota.

Il progetto sintetizza le nostre esperienze dirette di abitazioni minime e i dati analizzati del mercato immobiliare, in quattro tipologie abitative. L'arbitrarietà con la quale ogni categoria di utenza, studenti, giovani coppie, gruppi di coinquilini e famiglie, sarà univocamente legata a una categoria di appartamenti è da far risalire alla volontà di ottimizzare gli spazi disponibili senza perdere di vista il benessere della futura utenza.

PARIS AFFORDABLE HOUSING CHALLENGE

IL CONCORSO

La competizione fa parte di una serie di concorsi (*Global Housing Availability Challenge*) volti a trovare delle soluzioni innovative al problema abitativo nel mondo. Nel caso del *Paris Affordable Housing Challenge* il focus è, dunque, sulla città di Parigi.

Parigi, come tante altre città internazionali di tutto il mondo, è alle prese con un enorme problema di accessibilità abitativa. Si presenta al primo posto delle 10 città più costose in cui vivere, il che significa che i prezzi delle case sono naturalmente più alti rispetto alle altre regioni in Francia.
Uno dei fattori che fanno aumentare i prezzi delle case è la massiccia domanda di immobili in affitto. Inoltre, è sempre più in crescita la tendenza ad affittare a breve termine a causa del numero sempre più elevato di turisti. Di conseguenza, i proprietari prediligono questo tipo di locazione perché essa permette loro di guadagnare il doppio rispetto a quella di lunga durata.

A una riduzione dell'offerta e a una domanda costantemente elevata consegue che trovare una sistemazione economica in cui vivere sia quasi impossibile nella *Ville Lumière*.
L'*Affordable Housing Challenge* di Parigi domanda ai partecipanti di progettare una soluzione in grado di rispondere al problema abitativo della città.

L'area di progetto del concorso non è definita, i progetti dovranno essere, dunque, abbastanza versatili da potersi adattare ai diversi luoghi della città. I partecipanti dovranno tenere in considerazione la varietà di dimensioni delle soluzioni abitative in grado di conformarsi alle diverse utenze (famiglie numerose, famiglie monoparentali, coppie, etc.) e alle loro diverse esigenze.
Poiché non ci sono requisiti specifici, i partecipanti sono incoraggiati a essere il più creativi possibile, sfidando l'idea canonica di abitazione, design e comunità in generale, mantenendo, allo stesso tempo, un'attitudine pratica che potrebbe potenzialmente far realizzare questi progetti.

IL PROGRAMMA

Si richiede di progettare un prototipo di alloggio a prezzi accessibili, che possa essere facilmente diffuso al fine di aumentare lo *stock* abitativo, minimo nel suo uso della superficicie urbana e dei materiali.
Nessuna dimensione minima o quantità di unità abitative per ogni isolato è definita.
I nuovi modelli trovati per la *Paris Affordable Housing Challenge* dovranno essere in grado di adattarsi a diverse localizzazioni in tutta la città e ai cambiamenti legati all'evoluzione della popolazione.
Non ci sono aree di concorso preselezionate e, di conseguenza, i partecipanti sono liberi di scegliere qualsiasi sito di progetto a Parigi.

ELABORATI RICHIESTI

Si richiede ai partecipanti di fornire quattro tavole formato A2 orizzontale contenenti: schizzi, immagini renderizzate, piante e sezioni, prospetti e diagrammi.

LA GIURIA

La giuria del concorso è composta da due commissioni:

- La giuria principale
- La Commissione consultiva della giuria

Il comitato di giuria principale e la commissione consultiva saranno responsabili della definizione dei criteri che i partecipanti dovranno soddisfare in base al sito e/o a eventuali studi precedenti e valuteranno ciascuno progetto candidato di conseguenza. La giuria potrà scegliere di premiare i progetti che mostreranno un alto grado di creatività, anche violando uno dei requisiti, purché sia una scelta giustificata.

I membri della giuria provengono da diversi paesi e sono per lo più architetti e professori.

Alona Martinez Perez - University of Plymouth, Regno Unito

Andrejs Edvards Rauchut - associate professor presso RISEBA e Fulbright grant recipient, Lettonia

Audrey McKee - Renzo Piano Building Workshop, Francia

Brittany Utting - Thomas Phifer and Partners, USA

Carlos M Guimarães – depA, corrispondente di A10 magazine, Portogallo

Collin Anderson - Renzo Piano Building Workshop, Francia

Daniel Jacobs - SHoP Architects, New York City, USA

Daphné Karaiskaki - Renzo Piano Building Workshop, Francia

Emeka Nwandu - Principal Partner presso ENA Architects, Board of Architectural Education del Nigerian Institute of Architects, Nigeria

Eva Cildermane - Sustainability and business development advisor, MSc. Candidate in Sustainable Urban Development, University of Oxford

Gemawang Swaribathoro - OMA, Hong Kong

Gia-Hy Hoang - Agence Christian de Portzamparc, Francia

Jenna Dezinski - University of Texas, Austin, USA

Alterstudio Architecture, Austin, Texas, USA

John Paul Rysavy - SHoP Architects, New York City, USA

And-Either-Or Austin, Texas and Brooklyn, New York, USA

John Simons - KPF, USA

Dr Louis Gyoh - architetto e accademico, MCIOB, FRSA, Regno Unito

Marcella Del Signore - Professor of Practice, Tulane University

LEAD practitioner, USA/Italia

Dr Massimo Angrilli - Associate Professor, Pescara University-Landscape expertise, National Prix du Paysage in Paris jury member

Pangalos Dugasse Feldmann - École Spéciale d'Architecture, Francia

Pierre-Henri Baudart - Studio Akkerhuis, Francia;

Simon McGown - CO-office, USA

I RISULTATI

Al nostro progetto *"9.000 New Social Houses for Paris"* è stato assegnato il terzo premio. La giuria ha apprezzato il modo innovativo col quale il modello proposto ripensa le dinamiche economiche e le politiche specifiche della città in uno stile "pop" ispirato alle mappe della città. Il risultato viene definito: giocoso, positivo e convincente.

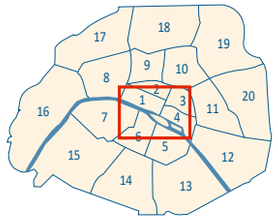
"This project proposes a modified system of development for 9.000 logement sociaux, or social housing sites. According to this system, property rights are to be partially transferred by a property owner to a 'social owner', or property management entity. As a method of oversight, the process requires city hall to meet with both the legal owner and the social owner prior to the architect's submission of design documents to the council for approval. Projects are to contain socially-oriented community spaces as well as a for-profit commercial space, as a means to long-term profits that would incentivize social management or investment. The jury was supportive of this project, which analyzes and re-thinks city-specific economic and political drivers of projects. The entry intelligently adapts the popular graphic style of Paris city maps. The result is playful, positive, and convincing."

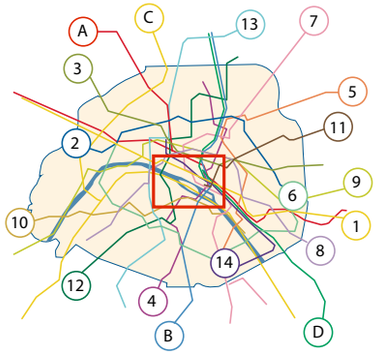
Nelle pagine seguenti vengono riportate le tavole di concorso.

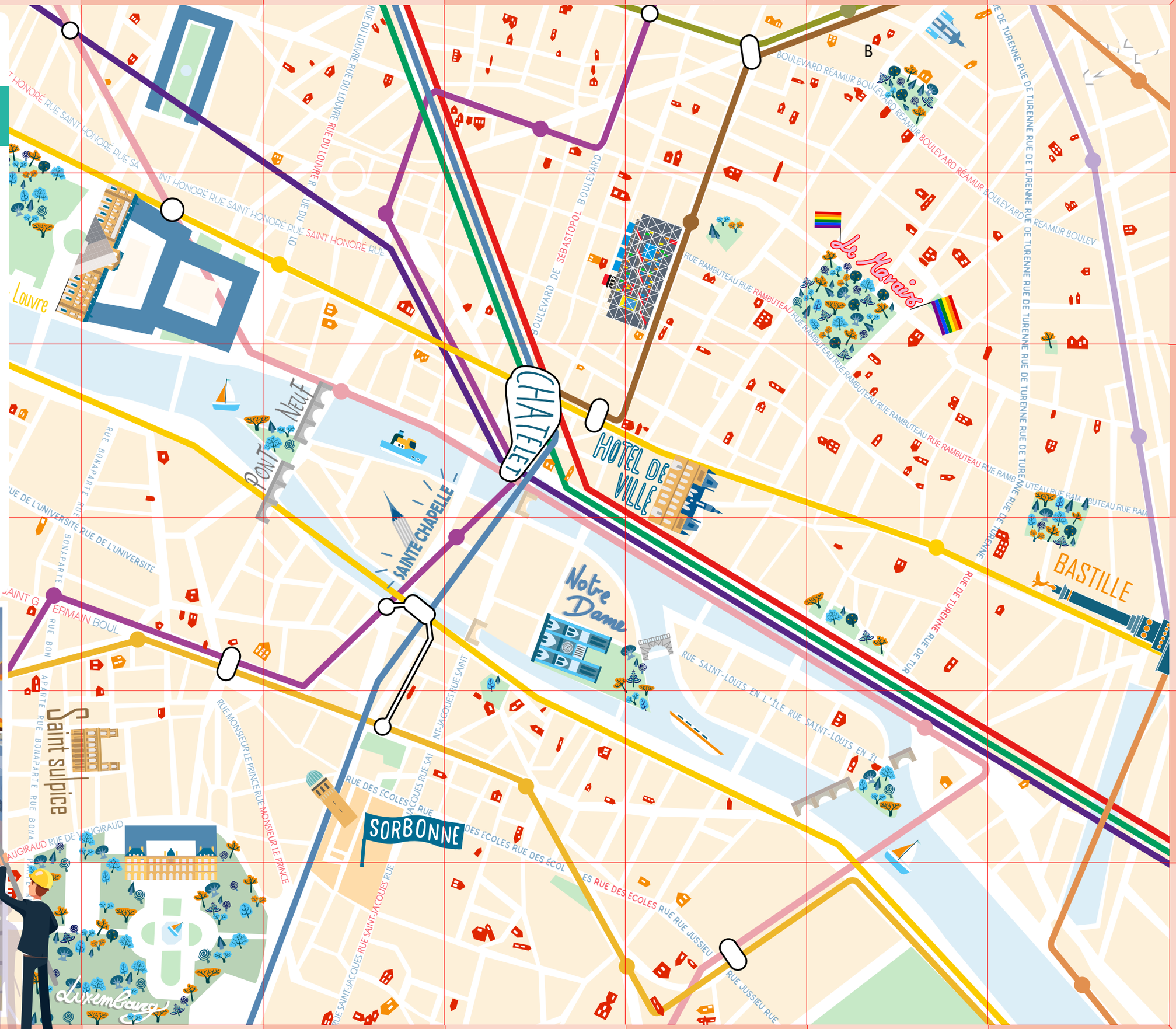
9.000 New Social Houses for Paris

New social dwellings

New social dwellings provided by PLU

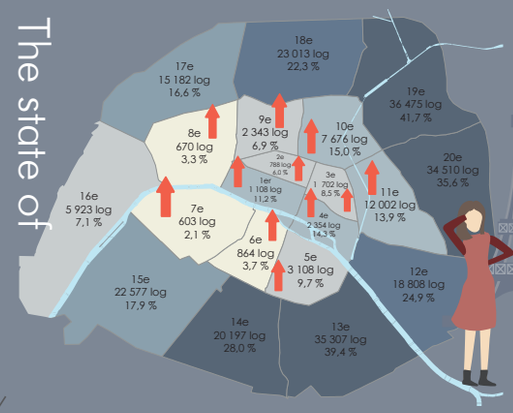






Additional storey possibilities

0 The state of play



The 21,1% of the main residences in Paris are *logement social*

The target provided by the 55 article of the SRU legislative text was 20% of main residences, was augmented to **25%** until 2025 thanks to the 18 january 2013 law.

WHAT LOGEMENTS SOCIAUX ARE: *We are dealing with buildings intended for low-income people that otherwise would find it difficult to rent in a private housing market. The owner of the building, after a public or private action, establishes affordable rents for his property in exchange for state incentives.*

A In the first case, the building owners hire an **ARCHITECT AND HIS TEAM**, contact an enterprise to deal with the studies and the diagnostics, the administrative processes, finance the procedure, at last, commission an enterprise to build it. The process concludes with the new apartments *SALE*, which **PROCEEDS ARE SHARED** between the owners.

B If the owners do not want to pilot the project themselves, or do not want to bear the costs of studies and construction phase, can entrust the whole process to **THIRD PARTIES**. They can therefore, **GIVE UP THE RIGHTS** to a *promoter*. The agreement signed could contain **renovation works** of the existing building and **energy improvement**.

C The third possibility, which is what this research is concerned with, is the *transfer of rights* to a **SOCIAL OWNER.** This last player will be responsible for the realization of the project, will participate, **becoming also co-owner**, in the life of the property and will take care of the management **logements sociaux** created.

01 Study of the areas

6,0% 3ème 9,7% 1ère 2,1% 8,5 % 3,3% 13ème 3,7% 18ème

Sole owner

Identification of the kind of property

Multiple owners

the 2/3 agree?

02 The city hall meets the owner

03 Meeting with the social owner

04 Meeting with the architect

1. Shape of the area
2. Beneficiary typology
3. Size of dwelling
4. Kind of façade

05 Project submission to the city council

06 Approval of the project

07 Allocation to the social renters

Building stage

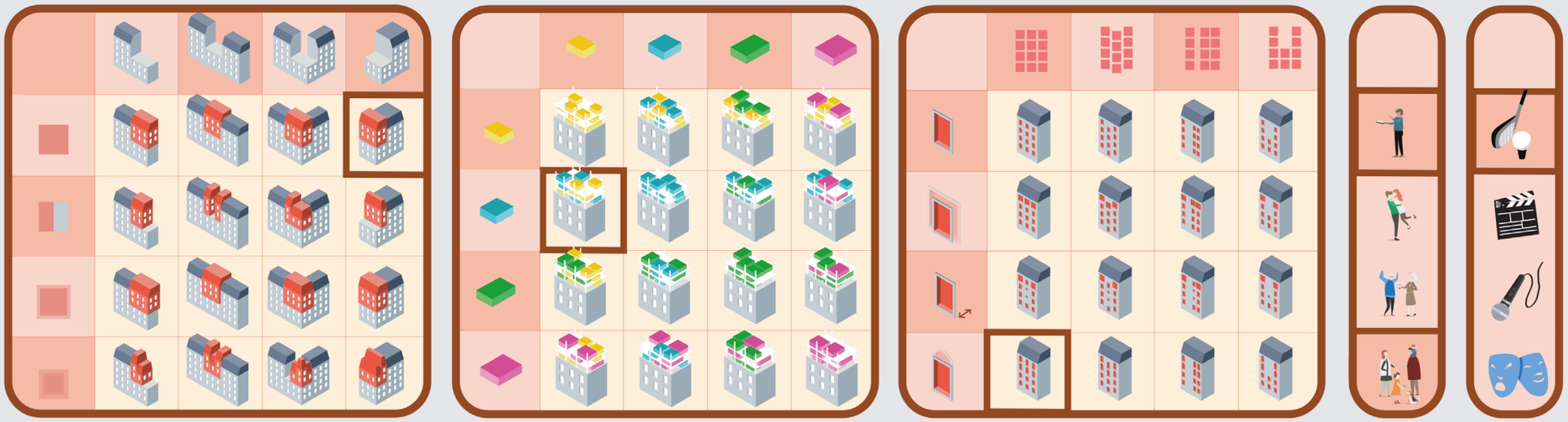
08 Achievement of an affondable apartment

The matrix system

This system allows you to combine different elements to obtain the project that best suits the chosen area and the selected users. It is required to make five choises: the apartment size, the insertion in the chosen area, the façade composition, the users and the public activities. The owners can chose between 4 apartment sizes: 12 m², 16 m², 25 m² and 32 m².

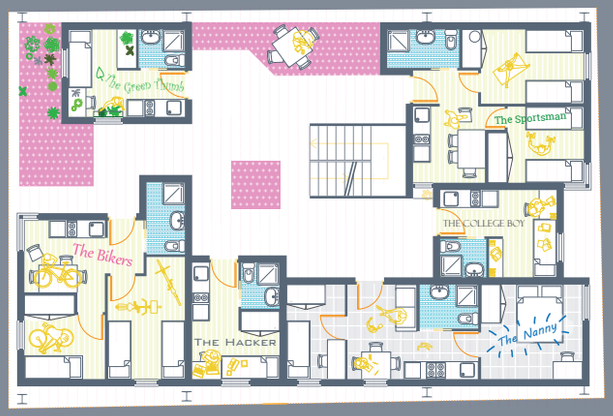
Concerning the insertion in the area, it is possible to occupy the whole area, to leave half of the area empty, to go over the boudaries of the area or to build just before the borders.

The investors can chose if the façade will have a regular sequence or not, if the windows will be equidistant and if they will have the same shape and size, according to the existing building.



Mixitè sociale and activities

The building is accessible by the main staircase of the building below



On the top floor there is a minigolf opened to all, residents of the property and not to have fun. This will give the owners the opportunity to earn more.

13 x 12 m²

The studio apartment is perfect to host one person. The furniture is essential, free time can be spent in the common areas.

4 x 32 m²

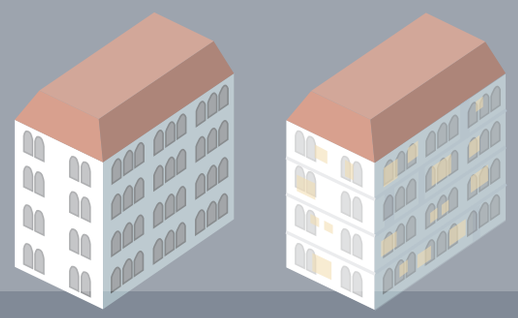
This kind of apartment is meant to a group of students. It provides two double rooms and a common living area.

7 x 32 m²

It fits perfectly for couples and families with a separeted room for kids or a living area with a sofa bed.

The common areas equipped with tables and chairs, armchairs, rugs to host any kind of user. Some areas are purposely isolated to create a space to work or rest.

- *Familiy apartment*
- *Distribution space*
- *Student and individual apartment*
- *Equipped common area*



Polycarbonate ventilated façade

The material allows the façade to change according to moment of the day. In the daytime it looks like a parisian building, white and elegant. During the night, it lets you glimpse the life behind joining the thousand lights of Paris.

GLOSSARIO

Dipartimento: I dipartimenti rappresentano, in Francia, la seconda suddivisione territoriale dopo le regioni, e sono pari a 101, di cui 96 metropolitani e 5 d'oltremare (*DOM, Départements d'Outre-Mer*). A questi, si aggrega poi la città di Lione, che presenta uno statuto particolare.
Il Dipartimento viene amministrato dal consiglio dipartimentale *(conseil départemental) con a capo* ciascuno un Presidente del Consiglio. In ogni dipartimento è presente un prefetto (préfet) nominato dal Presidente della Repubblica con il ruolo di rappresentare il governo centrale francese. A lui, si affiancano uno o più sub-prefetti (sous-préfet) a seconda del numero di sub-dipartimenti presenti all'interno del dipartimento.
Tuttavia, a Parigi, le funzioni amministrative dipartimentali vengono esercitate dal comune.

Arrondissement: Il Comune/Dipartimento di Parigi è, a sua volta, suddiviso amministrativamente in 20 circoscrizioni (*arrondissements*) metropolitane. Nonostante ciò, gli *arrondissement* municipali non devono essere confusi con gli *arrondissement* dipartimentali. Con *arrondissement* dipartimentali si intendono i raggruppamenti di più comuni all'interno di singoli dipartimenti. Gli *arrondissement* municipali, invece, sono suddivisioni interne di alcuni grandi comuni

Chambre de bonne: Piccolo appartamento ricavato all'ultimo piano o nei sottotetti dei palazzi di media-alta borghesia, di origini prevalentemente parigine, ma presente anche in altre città della Francia e del Belgio e più raramente in altre città del nord-Europa. Si trova soprattutto a partire dal 1830, a seguito delle trasformazioni urbanistiche volute dal piano regolatore di Haussmann.

Demi-pièce: Il termine francese significa letteralmente "mezza camera" e fa riferimento a uno spazio non considerabile come una camera vera e propria (una camera da letto, un salone, un ufficio, ecc.). Viene utilizzato tutt'oggi negli annunci immobiliari sotto forma di uno 0,5 aggiunto al numero di camere dell'appartamento (ex. 2,5 camere).

Studio/T1/T2/T3/T4+: In Francia, un appartamento per essere considerato in regola, deve disporre di almeno una stanza principale di minimo 9 m^2 e un'altezza di 2,20 m. I tipi di appartamenti denominati T1, T2, T3, T4 e T5 corrispondono al numero di stanze presenti nell'alloggio. La lettere "T" significa "tipo" (type) e la cifra indica il numero di stanze che possono essere: soggiorno, soggiorno/camera da letto o camera da letto. Questo sistema di classificazione è regolato dalla legge Carez dal 1997.
Ad esempio: per "*Studio*" si intende un T1 con cucina non separata.
Con "T1" si considera una stanza principale (allo stesso tempo camera e soggiorno) + cucina + bagno (con sanitari inclusi o separati).
Con "T2" si fa riferimento a due stanze (camera + soggiorno) + cucina+ bagno (con sanitari inclusi o separati).
Con "T3" si intendono tre stanze (due camere + soggiorno) + cucina + bagno (con sanitari inclusi o separati).
Etc.

Piccola Corona: La Piccola Corona (*Petite Couronne*) è costituita dai tre dipartimenti limitrofi della città di Parigi: Hauts-de-Seine (92), Seine-Saint-Denis (93) e Val-de-Marne (94).

Grande Corona: La Grande Corona dal 1° gennaio 1968, è composta dai quattro dipartimenti limitrofi dell'Île-de-France : la Seine-et-Marne, Yvelines (78), l'Essonne (91) e Val-d'Oise (95).

Logements sociaux: Con "*logements sociaux*" si intende una categoria di immobili destinata, in seguito ad iniziative pubbliche o private, a persone con redditi modesti che avrebbero delle difficoltà, altrimenti, a trovare un'alternativa nel parco privato. L'espressione serve anche a indicare il settore economico costituito da questo mercato immobiliare e dalle politiche economiche sociali che ne stanno a capo.

6

1

2

SOCIAL HOUSING: RUOLO E OBIETTIVI

MAISONS POUR TOUS

NUOVE FRONTIERE DI ESPANSIONE URBANA: LE SOPRAELEVAZIONI

PARIGI IN CIFRE

DALLA DOMANDA AL PROGETTO: LE LINEE GUIDA

IL PROGETTO

01 SOCIAL HOUSING: RUOLO E OBIETTIVI

1.1 ALLA RICERCA DI UNA DEFINIZIONE DI SOCIAL HOUSING

Che si decida di chiamarlo *Logement Social*, *Vivienda de Protección Publica*, *Social Housing* o Housing Sociale, è sempre la questione abitativa delle persone in difficoltà al centro della discussione. Il fenomeno dell'abitare sociale è una realtà diffusa in tutta l'Europa.

Il tema dell'abitare è il cuore del crescente divario sociale che si è osservato nella maggior parte delle società europee in questi ultimi anni. Mentre l'accesso e il mantenimento di alloggi decenti è principalmente un problema per coloro che vivono con redditi bassi, sempre più persone sono colpite dalla mancanza di alloggi a prezzi accessibili.
Non si tratta più solamente di una fascia di popolazione appartenente a un ceto popolare, ma questo bisogno si è allargato a diverse tipologie di utenti. Sono, infatti, in questo momento in atto cambiamenti della struttura familiare determinati da mutamenti economici, sociali e demografici. Le famiglie aumentano, ma il numero di componenti diminuisce. Assistiamo, infatti, a una sempre più diffusa vulnerabilità delle strutture familiari che tendono a frammentarsi.
I nuovi beneficiari saranno, dunque, famiglie mononucleari, famiglie monoparentali, giovani coppie, ma anche famiglie con anziani non autosufficienti o con un membro con una forma di disabilità, famiglie con numerosi minori a carico e disoccupati. Ai soggetti più "fragili" menzionati si aggiungono poi gli immigrati extra-comunitari[1], con culture e abitudini differenti, e nuove categorie sociali come i *city users*, studenti e lavoratori fuori sede che abitano temporanemente in una città diversa da quella di origine.

Il ruolo delle città nel determinare le politiche abitative adatte a gestire la situazione e definire le condizioni abitative dei loro abitanti è divenuto un tema politico chiave negli ultimi anni. Ciò è dovuto, da un lato, alla sempre più evidente mancanza di alloggi accessibili nelle città e, dall'altro lato, a un certo numero di iniziative politiche nel settore edilizio portate avanti dalla città.

Il ruolo attribuito al ***Social Housing*** può, dunque, essere espresso come quello di soddisfare i bisogni abitativi delle famiglie meno abbienti garantendo l'accesso ad abitazioni dignitose a prezzi accessibili. Attraverso l'edilizia sociale ci si pone, inoltre, come fine l'aumento dell'offerta delle suddette abitazioni, attraverso la gestione, l'acquisto e l'affitto di alloggi sociali. L'housing sociale crea, infine, criteri di assegnazione e *target groups* in base a principi socio-economici, ma anche relativi ad altri tipi di vulnerabilità dei soggetti.

1.2 OBIETTIVI

Come accennato, l'abitare sociale vuole garantire a tutti gli abitanti un alloggio adeguato per qualità, dimensione e costi. Tuttavia, il concetto va al di là del fornire quattro mura a una famiglia bisognosa, si tratta di una vera e propria iniziativa sociale. Ogni paese si prefigge diversi obbiettivi che possono andare dal combattere l'esclusione sociale, al sostenere la *mixité sociale*, a contribuire all'equilibrio del mercato immobiliare, a promuore una nuova efficienza energetica. Per questi motivi non si tratta semplicemente di andare a implementare una carenza quantitativa di alloggi attraverso nuove costruzioni, ma esiste una particolare attenzione nei confronti della qualità di essi e dell'ambiente limitrofo. È per ciò che parte delle risorse viene dedicata alla riqualificazione dello stock esistente e al suo adeguamento energetico agli standard più recenti.
Viene, poi, introdotto il termine "comunità sostenibili" in quanto si è affermato il bisogno di implementare il mix sociale e incoraggiare la coesione sociale attraverso una collaborazione con imprese, enti scolastici e servizi pubblici. Quest'ultimo termine si riferisce, quindi, al desiderio di creare dei luoghi in cui sia piacevole vivere, dove

[1] Il 1 gennaio 2019 gli stranieri residenti in Italia risultavano essere 5.255.503, rappresentando l'8,7% della popolazione residente.

ci possa essere uno sviluppo economico locale e in cui i bisogni dei nuovi nuclei familiari possano essere soddisfatti.

1.3 CHI SONO I DESTINATARI

Chi sono, allora, questi nuovi nuclei familiari che beneficiano dei vantaggi dell'housing sociale?
Le politiche abitative pubbliche assumono inevitabilmente i caratteri propri dei programmi selettivi. Al fine di ottimizzare le risorse disponibili, aiutando il maggior numero di persone in difficoltà possibile, è necessario determinare una platea di beneficiari e un valore della prestazione.
Alla sua nascita, nel XX secolo, il *Social Housing* era la risposta ai bisogni abitativi che si erano sviluppati in seguito all'industrializzazione e all'urbanizzazione. I destinatari erano, quindi, per lo più lavoratori appartenenti ai ceti popolari.
La cerchia di soggetti che beneficiano di queste prestazioni si è in parte modificata col tempo.
I diversi paesi dell'Unione Europea hanno approcci di assegnazione dissimili tra loro. Vi è un modello "universalistico" che considera il bene abitativo, dunque un alloggio dignitoso a un prezzo abbordabile, come un dovere che ha lo stato nei confronti della popolazione. Il bene viene fornito da società municipali (Svezia e Danimarca) o organizzazioni non a scopo di lucro (Olanda, Danimarca). Un secondo modello è il cosiddetto "*targeted*" che sostiene che i bisogni abitativi debbano essere soddisfatti in misura prevalente dal mercato e che, quindi, il *Social Housing* sarà destinato solo alle famiglie per le quali esso non riesce a offrire una casa "dignitosa". Questo modello si divide a sua volta in due sotto-gruppi: quello "generalista" e quello "residuale". Nel primo caso gli alloggi vengono assegnati ai nuclei familiari ricadenti al di sotto di un certo reddito, seguendo la tradizione di housing sociale dell'Europa Occidentale, e le famiglie beneficiano di indennità abitative in grado di coprire parte dell'affitto. Nel secondo caso, invece, il welfare si concentra di più su una categoria genitori soli, etc. e consiste nell'assegnazione diretta di un'abitazione in base alle necessità.

1.4 LA NUOVA DOMANDA IMMOBILIARE

Non si deve, tuttavia, pensare che la carenza di alloggi accessibili sia legata semplicemente a una quantità di case non sufficienti, è necessario, piuttosto, concentrarsi sull'inadeguatezza di queste ultime. E', infatti, in atto una tendenza che vede aumentare il numero di alloggi andando a creare un *surplus* rispetto alle famiglie. Parte di questo *surplus*, tuttavia, rappresenta case non disponibili sul mercato, come case per vacanza, immobili abbandonati in seguito all'inurbamento della popolazione e case non utilizzabili per problemi di agibilità o mancanza di manutenzione.
Valutando, quindi, unicamente gli immobili potenzialmente accessibili ci si rende presto conto che il cambiamento sociale a cui stiamo assistendo ha reso molte tipologie immobiliari esistenti obsolete.
Come liberare quindi "l'*hardware* tipologico dell'abitazione"[2] che ci è stato tramandato da una cultura architettonica rimasta immutata per decenni? Secondo Giancarlo De Carlo, progettista che si è lungamente interrogato sul futuro della progettazione residenziale, è necessario inizialmente assicurarsi la qualità dei prodotti, del progetto e dei materiali. L'architetto parla del diritto che hanno le persone ad avere un alloggio, ma non quello essenziale della cucina di Francoforte[3] dove in pochi secondi era possibile cuocere una frittata grazie agli studi di ergonomia. Un alloggio in cui la persona si possa sentire parte di un ambiente collettivo ricco, un'abitazione che presenta i valori in grado di coinvolgere la comunità e renderla migliore.
Il progettista deve, poi, considerare il destino delle città di diventare sempre più multietniche, le case dovranno offrire, quindi, la possibilità di cucinare non sono frittate, ma anche, se necessario, il *kebab*, il *cous cous* o i *noodles*.

[2] Il termine è stato coniato da Fulvio Irace, architetto, storico dell'architettura e accademico italiano, in *Vivere la città globale,* Electa, Milano, 2008.
[3] La cucina di Francoforte viene progettata da Margarete Schütte-Lihotzky nel 1926. È il simbolo della razionalizzazione negli spazi domestici e rappresenta l'archetipo delle odierne cucine componibili. Lo spazio ristretto permetteva di abbreviare gli spostamenti necessari e ogni elemento aveva una funzione specifica.

FOTO: Replica della cucina di Francoforte, MAK, Vienna. Foto di Lois Lammerhuber/MAK

1.5 SOGGETTI PROMOTORI

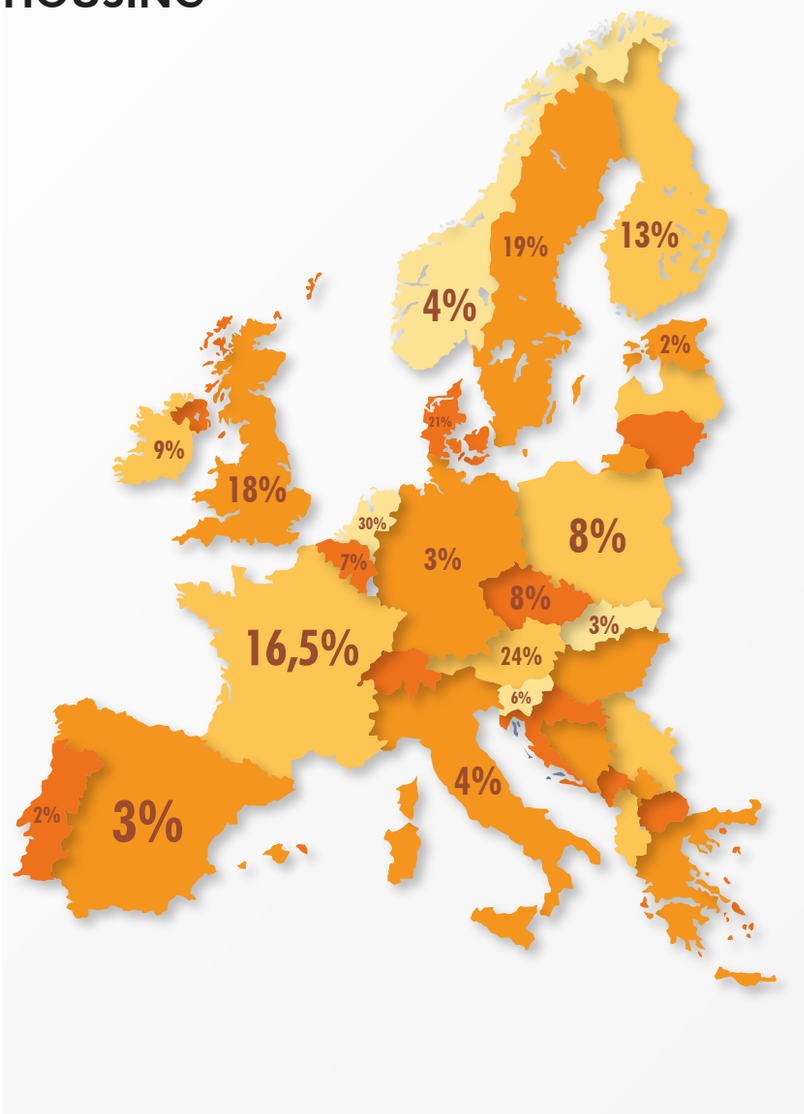
Nella storia del abitare sociale vediamo inizialmente un'iniziativa prevalentemente privata, che, però, nel secondo dopoguerra rientrerà più attivamente nell'ambito delle politiche pubbliche.
L'andamento attuale ha fatto sì che oggi l'asticella si sia di nuovo spostata verso il settore privato. I soggetti promotori sono diventati, quindi, oltre all'amministrazione anche associazioni, fondazioni volontarie no profit, società pubbliche e private no profit, organizzazioni cooperative e investitori privati.
Nel settore pubblico è avvenuto un decentramento delle responsabilità dallo Stato alle amministrazioni locali (enti locali e regioni nel caso di Austria, Germania, Francia, Olanda e Italia) che nel caso del Belgio è una vera e propria autonomia di ciascuna regione.
Il settore pubblico è sempre più partecipe, a tal punto che in Germania e Francia si occupa anche dello sviluppo e della gestione.
È soprattutto nell'Europa Occidentale, nei paesi scandinavi e nel Regno Unito che le organizzazioni volontarie no profit sostituiscono, in parte, il ruolo statale. Spesso nascono da comunità locali e, dunque, sono particolarmente attente ai bisogni di quest'ultime.
Anche le cooperative hanno un ruolo importante, questo soprattutto nei paesi dell'Europa dell'Est come Polonia e Repubblica Ceca e in Svezia.

1.6 I DATI DELL'EUROPA SOCIALE

Per quanto, come già affermato, il *Social Housing* sia un fenomeno diffuso in tutt'Europa, dai dati forniti da *Housing Europe Observatory*[4], non si può dire che si riscontri una situazione simile all'interno dei diversi stati. In testa, troviamo l'Olanda con il 30% delle residenze principali a destinazione sociale, viene subito seguita dall'Austria, 24%, e dalla Danimarca, 21%. Agli ultimi posti della classifica si posizionano Spagna e Germania, 3% ed Estonia e Portogallo, 2%.
La Francia, i cui dati verranno ampiamente analizzati nei capitoli successivi, presenta una percentuale di 16,5%, mentre la vicina Italia arriva appena al 4%[5].

[4] *Housing Europe* è una federazione europea che si occupa dell'abitare pubblico, cooperativo e sociale. Il settore *Observatory* si occupa nello specifico di fare ricerca per individuare le nuove tendenze del settore immobiliare.
[5] I dati riportati si riferiscono all'anno 2019.

I DATI DEL **SOCIAL HOUSING**



Fonte: Housing Europe Observatory

1.7 IL PANORAMA ITALIANO

1.7.1 L'italia delle "case popolari"

Nonostante l'Italia rispetto alla classifica europea delle percentuali di *Social Housing* si posizioni piuttosto in basso, ha una lunga storia di edilizia popolare.
Negli ultimi due secoli, l'intervento dello Stato italiano sulla questione abitativa si è concentrato principalmente in tre momenti.
Il primo di questi si localizza durante i primi anni del Novecento, quando grazie alla Legge Luzzatti (legge n°254 del 28 maggio 1903) si sono andate a creare le condizioni per fornire un'abitazione alle classi sociali meno abbienti. Il provvedimento 254/1903, firmato da Luigi Luzzatti[6] ha come obbiettivo contrastare il vantaggio di "pochi" a favore di quello di "molti". Trasferendo le competenze in materia dallo Stato ai comuni, la legge cerca di trovare un equilibrio tra cooperazione sociale e scienza dell'economia. Viene, così, istituita l'edilizia economica e popolare.

La fine della Prima Guerra Mondiale coincide con un flusso migratorio verso le città di grande masse di lavoratori. In contemporanea, si assiste a un rallentamento della produzione edilizia causato dai pochi interessi degli investitori privati in un settore aleatorio e poco redditizio. I due fattori sono insieme la causa di una crisi abitativa alla quale lo Stato cerca di porre rimedio attraverso il Testo Unico del 1919. Il provvedimento prevede agevolazioni di natura fiscale per chi costruisce nuovi alloggi e norme a favore di specifiche categorie, come impiegati statali, mutilati e invalidi di guerra.

Il secondo momento corrisponde al periodo fascista, periodo in cui si affermerà l'edilizia residenziale statale. È in questo lasso di tempo che si assiste alla fondazione di appositi Istituti (come l'Incis) il cui fine è dare alloggi a un ceto medio che sta andando affermandosi: gli impiegati statali. In parallelo, si sta consolidando il ruolo degli enti che si occupano dei ceti più deboli, gli Istituti Case

[6] *Giurista, economista, banchiere, accademico e politico italiano. Coprì la carica di Presidente del Consiglio dei ministri dal 31 marzo 1910 al 29 marzo 1911.*

Popolari (ICP). Da 59 Istituti nel 1931 si arriverà a 78 nel 1936.
Tuttavia, l'edilizia statale verrà ancora preferita dal governo a quella popolare, solo il 42% dei 921 milioni di lire investiti tra il 1936 e il 1940 sarà destinato a essa.

Arriviamo, dunque, al terzo momento: il secondo dopoguerra. È in questi anni che viene messo in atto il piano INA Casa (o meglio Piano Fanfani[7]), un piano inizialmente di durata settennale e poi prolungato di altri sette anni il cui fine è quello di assorbire parte della disoccupazione e costruire alloggi per le famiglie a basso reddito. Il piano è reso possibile dalla legge 167 del 1962, provvedimento che consente ai comuni di acquisire terreni destinati all'edilizia residenziale pubblica. Il programma di costruzione viene poi finanziato dallo stato attraverso il Gescal (Gestione Case dei Lavoratori), fondo con contributi provenienti dai lavoratori stessi, dalle imprese e dal governo. Queste risorse non essendo dipendenti dalla legge di bilancio dello Stato, non sono, dunque, soggette alle variazioni degli schieramenti politici al potere. Si può, quindi, affermare che il periodo tra la fine degli anni Sessanta e la seconda metà degli anni Ottanta sia l'apogeo dell'impegno statale nell'edilizia destinata ai ceti popolari.

1.7.2 Le cifre del disagio abitativo

Come accennato, attualmente la percentuale di residenze sociali sulla totalità delle residenze principali è di appena 4%. Questa cifra fa riferimento a una fascia di offerta abitativa chiamata Edilizia Residenziale Sociale (ERS), che è diversa dalla tanto discussa "casa popolare", appartenente al settore dell'edilizia residenziale pubblica (ERP). Quest'ultima è diretta unicamente ai nuclei familiari appartenenti alle classi sociali più svantaggiate ed è finanziata con contributi unicamente pubblici e a fondo perduto[8].
L'ERS è finanziata dal Sistema Integrato dei Fondi immobiliari per l'housing sociale (SIF), il quale a sua volta prevede l'attivazione del Fondo nazionale di Investimenti per l'Abitare (FIA), in grado di istituire fondi locali dedicati al finanziamento dell'housing sociale.
Nonostante le iniziative appena citate, il disagio abitativo è una realtà ancora molto forte in Italia. Le cause che hanno portato a questa situazione sono l'insieme di fattori economici e sociali che hanno causato una contrazione dell'offerta residenziale e un processo di frammentazione sociale. L'alto numero di case in proprietà che ha sempre caratterizzato l'Italia è una delle cause della rigidità e della stanzialità del mercato immobiliare. Un ulteriore fattore è la diminuizione di potere di acquisto dei salari e il conseguente impoverimento delle famiglie.
Sono, così, 650.000 le domande di alloggio sociale stimate, per un totale di 150.000 persone in situazione di disagio abitativo.

FOTO: Edificio dell'INA-Casa a Matera.

[7] Amintore Fanfani fu un politico, economista, storico e accademico italiano. Nominato tre volte presidente del Senato e cinque volte presidente del Consiglio dei ministr fra il 1954 e il 1987.
[8] "In finanza si definisce a "fondo perduto" un intervento finanziario caratterizzato dall'erogazione di un capitale del quale non si richiederà la restituzione". Da <wikipedia.org>

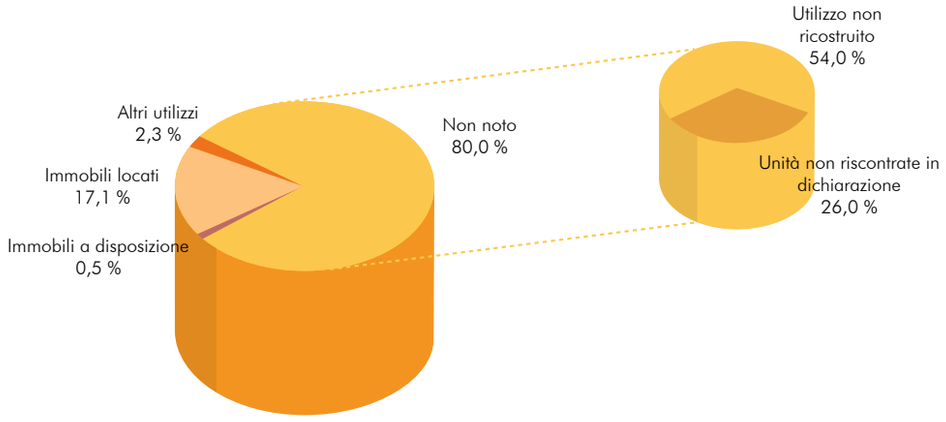


DIAGRAMMA: Utilizzi degli immobili di proprietà di persone fisiche in Italia nel 2019
Fonte: www.agenziaentrate.gov.it

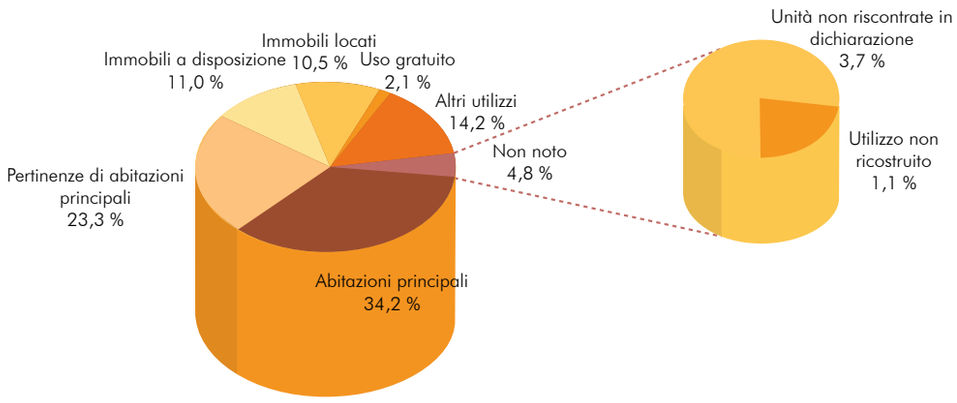


DIAGRAMMA: Utilizzi degli immobili di proprietà di persone non fisiche in Italia nel 2019
Fonte: www.agenziaentrate.gov.it

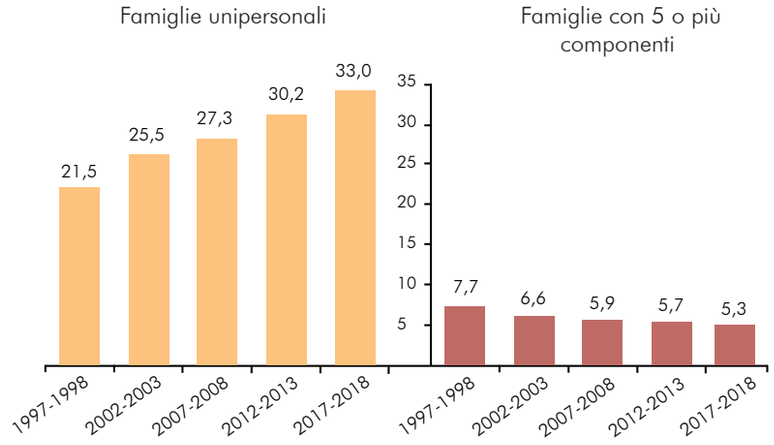


DIAGRAMMA: Confronto famiglie unipersonali e famiglie con 5 o più componenti. (Medie calcolate per 100 famiglie)
Fonte: Dati ISTAT 1° gennaio 2018

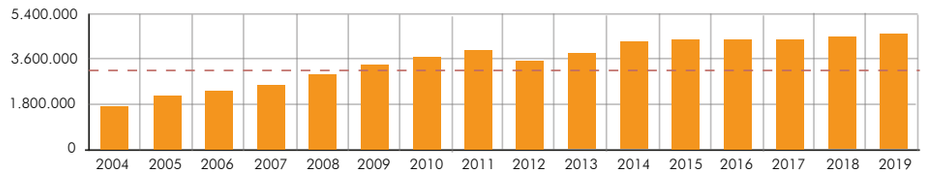


DIAGRAMMA: Andamento della popolazione con cittadinanza straniera
Fonte: Dati ISTAT 1° gennaio 2018

ANNI REGIONI	Stranieri residenti (valori assoluti)	M/(M+F)	Composizioni percentuali					Età media	Incidenza percentuale sulla popolazione totale residente				
			0-17 anni	18-39 anni	40-64 anni	65 anni e oltre	Totale		0-17 anni	18-39 anni	40-64 anni	65 anni e oltre	Totale
2015	5.014.437	0,47	21,6	42,7	32,7	3,0	100,0	33,1	10,7	13,9	7,4	1,1	8,2
2016	5.026.153	0,47	21,2	41,9	33,5	3,3	100,0	33,6	10,6	14,0	7,6	1,3	8,3
2017	5.047.028	0,48	20,6	41,4	34,3	3,7	100,0	34,1	10,5	14,1	7,8	1,4	8,3
2018	5.144.440	0,48	20,2	40,8	34,9	4,0	100,0	34,5	10,6	14,4	8,0	1,5	8,5
2019 - PER REGIONE													
Piemonte	427.911	0,48	21,3	39,7	34,5	4,6	100,0	34,3	13,9	17,7	9,1	1,8	9,8
Valle d'Aosta/ Vallée d'Aoste	8.294	0,44	18,2	40,7	35,2	6,0	100,0	35,9	7,6	12,1	6,1	1,6	6,6
Liguria	146.328	0,48	20,1	40,1	34,2	5,6	100,0	35,0	13,9	18,5	8,6	1,9	9,4
Lombardia	1.181.772	0,49	22,7	39,1	34,4	3,9	100,0	33,7	16,2	19,6	10,8	2,0	11,7
Trentino-Alto Adige/Südtirol	97.726	0,47	20,7	39,8	33,8	5,7	100,0	34,9	10,4	14,6	8,5	2,5	9,1
Bolzano/Bozen	*50.333*	*0,48*	*20,1*	*39,3*	*34,5*	*6,1*	*100,0*	*35,3*	*10,0*	*14,5*	*9,2*	*2,9*	*9,5*
Trento	*47.393*	*0,47*	*21,4*	*40,4*	*32,9*	*5,2*	*100,0*	*34,4*	*10,8*	*14,8*	*7,9*	*2,1*	*8,8*
Veneto	501.085	0,48	21,8	39,6	34,6	3,9	100,0	34,0	13,8	17,7	9,3	1,7	10,2
Friuli-Venezia Giulia	110.193	0,48	19,5	39,2	35,7	5,5	100,0	35,6	12,1	16,6	8,6	1,9	9,1
Emilia-Romagna	547.537	0,47	21,3	39,7	34,3	4,7	100,0	34,4	16,6	21,6	11,2	2,4	12,3
Toscana	417.382	0,47	20,0	38,4	36,2	5,4	100,0	35,5	14,9	19,4	10,8	2,4	11,2
Umbria	97.541	0,45	19,0	37,6	37,3	6,1	100,0	36,4	13,9	18,5	11,2	2,6	11,1
Marche	136.936	0,46	18,8	39,2	36,0	6,0	100,0	36,0	11,0	15,3	8,7	2,2	9,0
Lazio	683.409	0,48	18,0	37,9	39,5	4,5	100,0	36,4	13,0	18,4	12,0	2,4	11,6
Abruzzo	89.298	0,47	18,3	40,6	35,7	5,3	100,0	35,7	8,3	11,5	6,6	1,5	6,8
Molise	13.900	0,52	15,4	50,7	29,8	4,0	100,0	33,9	5,0	9,3	3,7	0,7	4,5
Campania	265.163	0,50	15,5	41,7	39,4	3,5	100,0	36,3	4,0	7,0	5,0	0,8	4,6
Puglia	138.811	0,50	18,2	44,1	33,8	3,9	100,0	34,5	3,9	6,0	3,2	0,6	3,4
Basilicata	23.217	0,50	17,3	46,8	32,6	3,2	100,0	33,9	4,8	7,6	3,6	0,6	4,1
Calabria	113.078	0,52	16,9	45,5	34,2	3,4	100,0	34,6	6,1	10,0	5,6	0,9	5,8
Sicilia	200.022	0,53	19,1	43,0	34,5	3,4	100,0	34,2	4,5	6,6	3,9	0,6	4,0
Sardegna	55.900	0,49	13,6	42,7	38,1	5,7	100,0	37,3	3,4	6,3	3,3	0,8	3,4
Nord-ovest	**1.764.305**	**0,48**	**22,1**	**39,3**	**34,4**	**4,2**	**100,0**	**34,0**	**15,3**	**18,9**	**10,1**	**1,9**	**11,0**
Nord-est	**1.256.541**	**0,47**	**21,3**	**39,6**	**34,5**	**4,5**	**100,0**	**34,4**	**14,3**	**18,7**	**9,9**	**2,1**	**10,8**
Centro	**1.335.268**	**0,47**	**18,8**	**38,2**	**38,0**	**5,1**	**100,0**	**36,1**	**13,4**	**18,3**	**11,2**	**2,4**	**11,1**
Sud	**643.467**	**0,50**	**16,8**	**43,1**	**36,3**	**3,8**	**100,0**	**35,4**	**4,6**	**7,6**	**4,6**	**0,8**	**4,6**
Isole	**255.922**	**0,52**	**17,9**	**42,9**	**35,3**	**3,9**	**100,0**	**34,9**	**4,3**	**6,5**	**3,7**	**0,7**	**3,9**
ITALIA	**5.255.503**	**0,48**	**20,2**	**39,7**	**35,6**	**4,4**	**100,0**	**34,8**	**11,0**	**14,4**	**8,3**	**1,7**	**8,7**

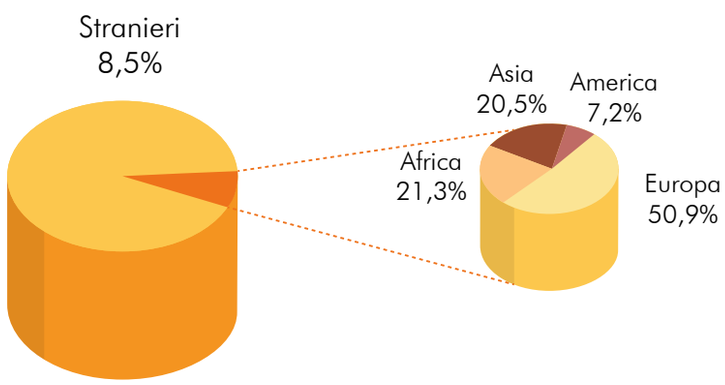


TABELLA: Indicatori strutturali della popolazione straniera residente al 1° gennaio per regione. Anno 2019
Fonte: Istat, Popolazione residente comunale per sesso, anno di nascita e stato civile (R); Popolazione residente comunale straniera per sesso e anno di nascita (R)

1.7.3 Le famiglie italiane e l'affordability index

In Italia, la questione dell'accessibilità all'acquisto di una casa ha raggiunto, negli ultimi anni, una rilevante importanza. Nel nostro paese, infatti, l'investimento residenziale rappresenta la principale e spesso unica forma di indebitamento delle famiglie. È a tal proposito che all'interno del paragrafo verrà analizzato uno specifico indice di *affordability*, sui dati forniti dall'ABI[9], a continuazione di un progetto inizialmente nato in collaborazione con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e basato sui dati forniti dell'Agenzia delle Entrare (AdE).
L'indice di accessibilità (*affordability index*) proposto viene calcolato utilizzando: il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo[24] di durata T e un *loan-to value* LTV% necessario per coprire le spese di acquisto di una residenza. La semplice idea che segue questa metodologia è che la somma del suddetto costo più la rata del mutuo necessario, non superi il 30%[10] del reddito disponibile.
Dunque, per riassumere in formule avremo:

$$\text{AffordabilityIndex}_{BASE} = \frac{\text{rata (i, T, PrezzoCasa} \cdot \text{LTV\%)}^{11}}{\text{Reddito}}$$

Per semplificare la comprensione del suddetto indice potremmo riassumere che:

$$\text{AffordabilityIndex}_{BASE} = 30\% - \text{AffordabilityIndex}_{BASE}$$

da cui si evince che sottraendo l'indice calcolato nella prima equazione al tetto di spesa massima (pari al 30%), lo spartiacque tra poter o meno acquistare una casa è il valore zero; in sintesi:

$$\text{AffordabilityIndex}_{BASE} > 0$$

La famiglia è in grado di accedere all'acquisto di un'abitazione a prezzo di mercato medio.

$$\text{AffordabilityIndex}_{BASE} < 0$$

La famiglia non è in grado di accedere all'acquisto di un'abitazione a prezzo di mercato medio.

Naturalmente l'aumentare

[9] Associazione Bancaria Italiana
[10] Quota del reddito disponibile individuata convenzionalmente.
[11] La metodologia seguita prevede di tenere fissi su valori convenzionali T e LTV%, rispettivamente a 20 anni e 80%, in linea con le indicazioni presenti in letteratura e dei dati sul merccato dei mutui italiani.

del valore negativo (positivo) rappresenta la maggior difficoltà (facilità) di una famiglia ad acquistare una casa.
Per comprendere meglio la capacità delle famiglie di accedere all'acquisto di un'abitazione, può essere utile descrivere la relazione tra prezzo delle abitazioni[12] e reddito unitario delle famiglie italiane. Come evidenziato, nel 2018, il reddito unitario delle famiglie, per la prima volta, ha superato il prezzo delle case.

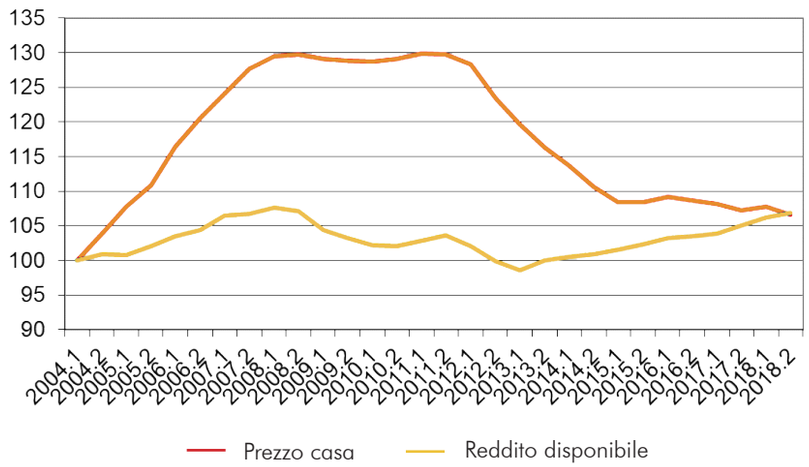


TABELLA: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (Numeri indice; primo semestre 2004. Campione di 100 famiglie.)
Fonte: Rapporto immobiliare 2019, il settore residenziale., Osservatorio del mercato immobiliare, 23 Maggio 2019

[12] Prezzo unitario per metro^2 moltiplicato per la dimensione media delle abitazioni.

Per quanto riguarda, invece, l'andamento dell'indice di accessibilità, in tendenza ancora positiva, possiamo dire che nel 2018 ha raggiunto i suoi picchi massimi. A fine 2018, l'indice risultava pari al 14,6%, 8 decimi in più rispetto al 2017 e superiore di quasi 5 punti percentuali alla prima metà del 2004, precedente massimo storico.

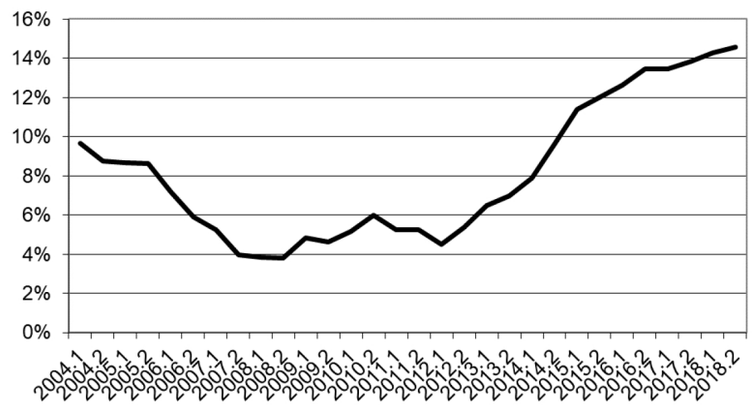
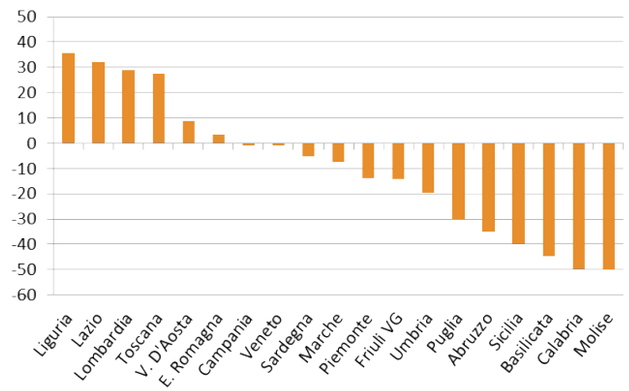


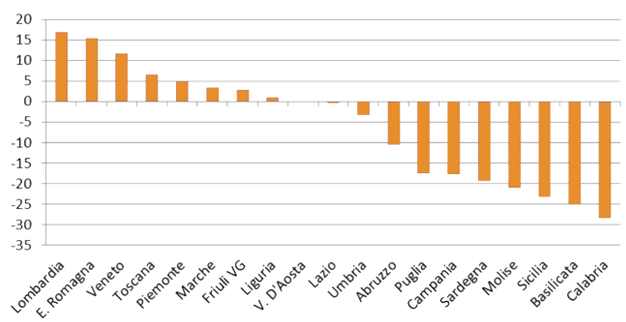
TABELLA. Indice di accessibilità per il totale delle famiglie italiane (Numeri indice; primo semestre 2004. Campione di 100 famiglie)
Fonte: Rapporto immobiliare 2019, il settore residenziale., Osservatorio del mercato immobiliare, 23 Maggio 2019

A queste due analisi possiamo, infine, affiancare gli andamenti raccolti a livello regionale riguardanti le quotazioni immobiliari. Come si vede, la variazione regionale dei prezzi è piuttosto elevata e oscilla tra valori massimi come in Liguria e nel Lazio (dove troviamo prezzi compresi tra i 180 e 190 mila euro) e valori minimi in Molise e in Calabria (dove troviamo valori pari a circa 70 mila euro).



Dati 2018; scarti % rispetto alla media italiana
Fonte: Rapporto immobiliare 2019, il settore residenziale., Osservatorio del mercato immobiliare, 23 Maggio 2019

A questo punto possiamo riportare le medesime osservazioni eseguite a livello del reddito disponibile delle famiglie nelle diverse regioni.



Dati 2018; scarti % rispetto alla media italiana
Fonte: Rapporto immobiliare 2019, il settore residenziale., Osservatorio del mercato immobiliare, 23 Maggio 2019

1.7.4 Le iniziative locali: il caso della Regione Piemonte

Il concetto di abitare sociale si è molto complessificato rispetto al concetto di "casa popolare" della seconda metà del '900.
Giovanni Caudo e Sofia Sebastianelli[13] sintetizzano quest'evoluzione in un cambiamento della domanda che si devono porre architetti e urbanisti. Gli aspetti quantitativi che facevano domandare "quanti alloggi servono?" vengono superati e ci si domanda, allora, "chi costruirà le nuove case? Quali case costruire e per chi? Come usare il già costruito? Come favorire l'offerta di case in affitto? Come rispondere ai nuovi bisogni e agli stili di vita?" . È, secondo gli autori, necessario mettere al primo posto l'abitante, la collettività e il rapporto con la città.

Le politiche che si sono sviluppate in questi ultimi decenni in Italia sono state sia di natura pubblica che privata e hanno seguito strategie convergenti tra loro. Si tratta di politiche locali che nel caso di quelle pubbliche provengono da iniziative regionali e comunali.
Alla base di queste politiche vi è una buona programmazione temporale e l'idea, come già accennato, che ogni categoria di abitanti facenti domanda avrà bisogno di attenzioni particolari.

Volendo portare ad esempio il caso della Regione Piemonte non si può non citare un'iniziativa pubblica pensata e gestita dal settore Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia e realizzato dal CSI-Piemonte[14], il Programma Casa: "10.000 alloggi entro il 2012".
Ha inizio nel 2006 e prevede tre bienni di attività nei quali vengono organizzati otto assi principali di intervento. Gli interventi sono poi differenti tra loro e vanno dalla costruzione di nuove residenze sociali ai vari tipi di sostegno offerto alle categorie più deboli. La Regione fornisce anche linee guida, nuovi bandi per progetti pilota e si occupa di rivedere il tema attraverso una legge regionale (3/2010).

[13] Rispettivamente docente di progettazione urbanistica e ricercatrice all'Università di Roma Tre.
[14] "Consorzio per il Sistema Informativo", è un consorzio di enti pubblici che opera nel settore della tecnologia dell'informazione e della comunicazione.

Promuove, inoltre, la *mixité sociale* nei quartieri che sono stati in passato oggetto di rigenerazioni urbane.
Il Programma Casa viene sostenuto sul fronte legislativo dal Piano Casa 2009-2010[15] (D.C.C 205/2008) e su quello della locazione da dall'agenzia pubblica Lo.C.A.Re, il cui fine è favorire l'incontro della domanda e dell'offerta sul mercato privato.

Come accennato, negli ultimi decenni non soltando il settore pubblico ha investito nel sociale, ma anche attori del settore privato, assicurazioni, fondazioni bancarie, ecc.
Nel 2006 in seguito a un'iniziativa della Compagnia di San Paolo è nato il Programma Housing sviluppato dall' Area Politiche Sociali della compagnia.

FOTO: Uno dei progetti del Programma Housing: La residenza temporanea Luoghi Comuni, Foto di Giacomo Bombieri

[15] Il Piano Casa è un decreto ministeriale che dà alle regioni delle linee guida più specifiche rispetto alle leggi nazionali in materia di aumento della superficie della casa. Si tratta, inoltre, della previsione di agevolazioni economiche e del miglioramento delle condizioni energetiche.

Il programma ha un valore fortemente innovativo e sperimentale e tra gli obbiettivi del programma figura la diffusione della "***cultura dell'abitare***" in grado di rispondere ai bisogni veri dell'attualità. Tra i progetti del Programma Housing figurano il recupero di residenze temporanee (progetto "Luoghi Comuni"), la promozione della coabitazione giovanile ("Stesso Piano"), il sostegno della convivenza tra anziani e giovani madri in uscita da percorsi assistenziali ("La Casa di Zia Jessy") e tanti altri progetti che vogliono dare una risposta al disagio abitativo.

1.8 IL SOCIAL IMPACT INVESTING: IL FUTURO DEL SOCIAL HOUSING?

Parlando di *Social Impact* si fa riferimento al risultato di un'attività, di un progetto, di un programma o di una politica sulla comunità che li circonda, positivo o negativo che sia. Viene, però, tendenzialmente citato quando una determinata azione ha un impatto positivo. Vengono inclusi, quindi, progetti di associazioni e organizzazioni religiose, ma anche organizzazioni no profit che lavorano su grandi questioni sociali.

Cosa succede, però, quando il *Social Impact* diventa un vero e proprio modello di business?
È in questo frangente che si viene a creare il S*ocial Impact Investing*. Francesca Casalini, coordinatrice di *Impact Investing Lab*, laboratorio di ricerca applicata nato all'interno della scuola di management della SDA Bocconi, ha cercato di dare un definizione al fenomeno.

> *"Ha lo scopo di migliorare vita e servizi della collettività nel suo complesso, non solo per le fasce più deboli della popolazione. E nel farlo, le imprese coinvolte, mantengono anche la propria sostenibilità economica e finanziaria, a differenza di quanto succede con la filantropia pura".*

Questa nuova tendenza vuole andare a colmare la mancanza di risorse del Settore Pubblico unendo la missione economica delle imprese a un forte impatto sociale in educazione, sanità, *social*

housing. L'*Harvard Business Review* ha riassunto il fenomeno nella definizione "Do well by doing good - ***Fare bene facendo del bene***"

Come possiamo, perciò, calcolare un investimento a impatto sociale?
Il settore del business ci fornisce diversi strumenti per calcolare i rendimenti finanziari di un determinato investimento, tuttavia non esiste un equivalente per i rendimenti sociali e ambientali, nella maggior parte dei casi, infatti, si tratta di congetture arbitrarie. Per questo motivo, i principali protagonisti del settore hanno intensificato la ricerca per trovare un metodo di valutazione del fenomeno al fine di una gestione più consapevole.
Una collaborazione tra l' *Harvard Business Review* e le organizzazioni *Rise Fund* e *Bridgespan Group* ha portato alla definizione del *Impact Multiple of Money* - Impatto multiplo del capitale (IMM). Secondo gli autori della ricerca non si tratta, tuttavia, di un metodo in grado di fornire un numero definitivo, è piuttosto un approccio che vuole indicare quali investimenti avranno o non avranno un impatto sociale significativo.
Il calcolo dell'IMM avviene in sei fasi.

1. Valutazione della pertinenza e della scala.
Quanti soggetti saranno toccati dal progetto? Bisogna sempre tenere conto che meno soggetti toccati in profondità possono valere di più di numerosi soggetti scarsamente toccati.

2. Identificare i risultati sociali o ambientali.
É necessario determinare i risultati desiderati e verificare se la ricerca esistente indica che siano realizzabili e misurabili.

3. Stimare il valore economico dei risultati.

4. Regolazione in base ai rischi.
Vengono riconosciuti i rischi di un investimento non direttamente legato a un'opportunità di investimento. Dei valori sono assegnati a sei categorie di rischio poi sommati per elaborare una scala di probabilità su 100 punti.

5. Stima del valore terminale.
Questo dato stima il valore di un'azienda oltre un periodo di previsione esplicita. In questo caso è la stima del valore sociale. In alcune situazioni l'impatto sociale non sopravvive a lungo al programma, in altri casi può avere una lunga durata (ad esempio l'installazione di pannelli solari).

6. Calcolo del ritorno sociale sul capitale investito
Il valore stimato di un vantaggio sociale sarà diviso per l'investimento totale. Il risultato sarà espresso come IMM=*valore*X

Il *Social Impact Investing* vede la sua diffusione per lo più negli Stati Uniti, in Canada e nel Regno Unito, ma si sta diffondendo anche in Italia e in Europa.
Concretamente si può, ad esempio citare il caso della Polonia dove l'EIB[16] insieme alla fondazione bancaria Gospodarstwa Krajowego (BGK) ha promosso un programma con l'obbiettivo di costruire residenze sociali e case accessibili nel periodo compreso tra il 2016 e il 2021. Si tratta di circa 1.100 nuove unità abitative che verranno costruire a Poznan, ma il programma includerà anche aree ricreative, dedicate allo sport, parchi giochi e *nursery*.

Anche sul fronte francese l'impatto sociale degli investimenti sta diventando un tema sempre più discusso. Christophe Itier, Commissario per l'Economia Sociale e Solidale e per l'Innovazione Sociale ha recentemente svelato quindici fondi di investimento che hanno aderito a *French Impact*, l'etichetta francese per l'innovazione sociale, che rappresentano 375 milioni di euro. Il Commissario dichiara che per un capitalismo responsabile è necessario che lo Stato incoraggi gli investitori che stanno operando nel campo degli investimenti con impatto sociale o ambientale. Al fine di generare il benessere comune, è fondamentale che essi siano disposti a rivedere i loro criteri di redditività finan-

[16] L'*European Investment Bank*, Banca europea per gli investimenti, è una funzione finanziaria dell'Unione Europea il cui scopo è finanziarne gli investimenti.

ziaria.

A sostenere la Francia durante questo percorso sarà il *Fonds de Paiement au Résultat (FPR)*, un fondo lanciato il primo trimestre del 2020 con una cifra di partenza di 30 milioni, il cui rendimento dipenderà dal successo dei progetti finanziati in un arco temporale di tre anni. Frédéric Lavenir, Ispettore Generale delle Finanze e presidente dell'ADIE[17], fa, tuttavia, notare che i progetti inferiori a 300.000 euro sono mal calibrati per questo strumento finanziario innovativo e, perciò, ne sarà necessaria la standardizzazione per ridurne i costi. Sarà, dunque, necessario far passare alcuni anni prima di verificare l'efficacia di questa nuova politica a impatto sociale.

[17] *Association pour le Droit à l'Initiative Économique*, è un'associazione francese il cui obbiettivo è permettere alle persone che non hanno accesso al sistema bancario tradizionale di costruire la loro propria impresa grazie al sostegno finanziario offerto loro.

BIBLIOGRAFIA

Baldini M., Federici M., *Il Social Housing in Europa*, Dipartimento di Economia, Università di Modena e Reggio E., Facoltà di Economia Marco Biagi, 2008.
Pubblicazione disponibile online: *www.unimore.it*

Caruso N., *Torino: tra politiche abitative tradizionali e sperimentazioni innovative in Social housing in Italia*, "URBANISTICA tre, giornale on-line di urbanistica", n. 6, 2015, pp. 35-42

Caudo G., Sebastianelli S., *Dalla Casa all'Abitare in L'Italia Cerca Casa*, Milano, Electa, 2009, p.40-47

Delera A., *Ri-pensare l'abitare*, Milano, Hoepli, 2009
Deliberazione della Giunta Regionale 22 febbraio 2019, n. 21-8447

Klein A., traduzione a cura di Matilda Baffa Rivolta e Augusto Rossari, *Lo studio delle piante e la progettazione degli spazi minimi*, Milano, Mazzotta, 1975

Laino E., Pittini A., *2012 Housing Europe Review*, Brussels, CECODHAS Housing Europe Observatory, 2011

Paduano T., (rel.) Giuseppe Cilento, *La costruzione razionale della casa alla luce delle categorie del mobile e del transitorio*, Università degli studi di Napoli Federico II, 2006

Regione Piemonte, *Piano Casa 2009-2010*, Testo coordinato allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. 205 del 29 dicembre 2008

Scanlon K., Whitehead C.M.E., Fernández Arrigoitia M., *Social housing in Europe,* Regno Unito, Wiley Blackwell , 2014

SITOGRAFIA

Fondazione Etica, sito ufficiale
www.fondazionetica.it

Harvard Business Riview, progetto editoriale della Harvard Business publishing
www.hbr.org

Housing Europe, the European Federation of Public, Cooperative and Social Housing
www.housingeurope.eu

Istat, sito ufficiale
www.istat.it

MGMT Magazine, rivista online
www.mgmtmagazine.com

Osservatorio del Mercato Immobiliare, *Rapporto Immobiliare 2019/ il settore residenziale*, Pubblicazioni OMI, 2008
www.agenziaentrate.gov.it

Programma Housing della Compagnia di San Paolo
www.programmahousing.org

1

2

3

4

SOCIAL HOUSING:
RUOLO E OBIETTIVI

MAISONS POUR TOUS

NUOVE FRONTIERE DI ESPANSIONE
URBANA: LE SOPRAELEVAZIONI

PARIGI IN CIFRE

DALLA DOMANDA AL PROGETTO: LE
LINEE GUIDA

IL PROGETTO

02 MAISONS POUR TOUS[1]

2.1 UNA SOCIETÀ CHE SI ESPANDE

La storia delle abitazioni sociali in Francia ha inizio, come in altri paesi europei, con la seconda rivoluzione industriale. Tra il 1875 e il 1914 la popolazione urbana è passata da 12 a 18 milioni, mentre, in realtà, la popolazione francese non è cresciuta. La sovrappopolazione delle città è una realta diffusa in tutto il paese: nel 1906 il 62% delle persone abitanti in un centro urbano con più di 5.000 abitanti, vive in due o più per stanza. La vita delle classi operaie risulta essere in condizioni miserabili e il rischio di diffusione di epidemie, la più pericolosa all'epoca è la tubercolosi, è molto alto.
In questo periodo quattro disposizioni organizzano l'arsenale legislativo francese in favore dell'abitare sociale: le leggi Siegfried (1894), Strauss (1906), Ribot (1908) e Bonnevay (1912). Il nome delle leggi deriva evidentemente dal nome dei loro promotori.

2.2 GLI INIZI DELLA SOCIETÀ FRANCESE DELLE "HABITATIONS À BON MARCHÈ"

È all'incirca tra il 1880 e '90 che in tutta l'Europa si amplifica il movimento a favore della residenza sociale, in Belgio viene votata una legge nel 1889, mentre in Gran Bretagna nel 1890.
In Francia sono Jules Siegfried e Geoges Picot i fautori della prima normativa che porterà, nel 1889, alla costituzione della Società Francese di HBM (*Habitation à Bon Marché*). I due uomini, il primo democratico repubblicano e il secondo conservatore, per paura del socialismo e con l'obbiettivo della giustizia sociale, preparano un testo affermando l'urgenza e il carattere ineluttabile della costruzione di abitazioni a buon mercato. La legge è a favore dei futuri proprietari di questi complessi, in quanto essi sono esonerati dal pagamento di alcune imposte dirette e viene loro garantito il pagamento del canone anche in caso del decesso del capofamiglia.
Tuttavia, la legge Siegfried, nei primi anni del '900, si trova a fare i conti col fatto che su 96 HBM commissionate solo 25 si sono dimostrate attive. Così, le condizioni di vita della classe operaia non sembrano essere molto migliorate. L'ipotesi viene dimostrata nel 1906 quando, in seguito a un'inchiesta sugli edifici francesi, risulta che a Parigi nei 405 immobili visitati sono stati ritrovati 1.419 locali senza illuminazione, senza ventilazione e di dimensione insufficiente. L'acqua potabile nelle abitazioni è una rarità, i sanitari sono, invece, quasi un'eccezione.
È un socialista radicale a subentrare ai due politici, si tratta del consigliere municipale di Parigi Paul Strauss. Il nuovo protagonista rende obbligatoria la presenza di un comitato di patrocinio delle HBM in ogni dipartimento.

La legge Ribot, approvata in seguito al progetto di legge depositato dal repubblicano conservatore Alexandre Ribot, aveva, invece, come obbiettivo quello di facilitare l'accesso alla proprietà. Questo testo instituisce delle società di credito immobiliare che avranno il diritto di prestare alle persone con basso reddito l'80% del necessario per l'acquisto o la costruzione di una casa salubre. Il prestito può anche essere impiegato per l'acquisto di un campo o di un giardino di massimo 1ha che essi si impegneranno a coltivare personalmente. Vengono, dunque, ufficializzati i "giardini operai". Questi ultimi saranno alla base del *Terrianisme* dell'abate Jules Lemire, un sistema sociale per cui ognuno sarebbe proprietario di un terreno.
E', infatti, anche l'abate un militante delle HBM, e, insieme al suo contributo alle società di costruzioni operaie, crea nel 1897 la *Ligue du Coin de Terre e du Foyer* (letteralmente Lega dell'angolo di terra e della casa). Gli obbiettivi della lega erano molto chiari: studiare, diffondere attraverso ogni mezzo e ogni potere le misure atte a creare la famiglia sulla base naturale e divina del possedimento della terra e della casa.

"I poteri pubblici non hanno solo il diritto, ma hanno il dovere di

[1] Il titolo del capitolo, letteralmente "case per tutti", è volutamente provocatorio e richiama il nome di una rivista pubblicata nel 1929.

intervenire" ha dichiarato Laurent Bonnevay, promotore della legge del 1912. Essa dà ai comuni e ai dipartimenti la possibilità di richiedere la creazione di società riconosciute o uffici pubblici incaricati della pianificazione, della creazione e della gestione di immobili salubri e allo stesso tempo del risanamento di alloggi esistenti, della creazione di città-giardino[2] o di giardini operai. Le iniziative di quest'ultimo attore sono volte al superamento di un'epoca caratterizzata dalla sola iniziativa pubblica, risultata finora insufficiente.
Il primo ufficio pubblico delle HBM viene creato a La Rochelle nell'agosto del 1913, mentre quello di Parigi viene creato qualche mese più tardi nel gennaio del 1914. Tuttavia, l'imminenza del primo conflitto mondiale rende il clima poco favorevole allo sviluppo degli uffici pubblici HBM, cosicché il terreno rimane occupato da importanti fondazioni filantropiche come Lebaudy[3] e Rothschild.

2.3 LA GRANDE GUERRA E LA LEGGE LOUCHEUR

Nel novembre del 1918 finisce la Prima Guerra Mondiale: è ora di fare i conti.
Si assiste a una tendenza inversa a quella presentata nel primo capitolo, la curva demografica è ora discendente. Ai 1.350.000 morti, il 10% della popolazione rurale che sono deceduti sotto il fuoco nemico, si aggiungono 1.400.000 di deficit di nascite.
Alle perdite umane bisogna, inoltre, sommare le perdite materiali: 400.000 abitazioni sono state distrutte durante il conflitto, la maggiorparte in zone rurali, ma anche all'interno di città come Reims, Soissons e Arras. Lo Stato è chiamato ad intervenire e lo farà con la legge del 1919, essa prevede un risarcimento pari all'enitità dei danni subiti in rapporto al valore del bene valutato nell'agosto 1914. I poteri pubblici intervengono, sempre nello stesso anno, anche sulla questione dell'aumento dei canoni locativi, che in una politica inflazionista post-guerra erano

[2] Si fa riferimento al concetto teorizzato dall'urbanista Ebenezer Howard nel 1898. E' un modo di ripensare la città in opposizione all'inquinata realtà cittadina, ma allo stesso tempo all'emarginata vita rurale.
[3] La fondazione, creata nel 1899, aveva come obiettivo fornire degli alloggi ad affitti moderati a Parigi e in periferia.

L'Ouest-Eclair

JOURNAL RÉPUBLICAIN DU MATIN

LE DISCOURS DE M. BRIAND

L'évacuation anticipée de la Rhénanie a fait l'objet, à Genève, de conversations officielles

Comment devenir propriétaire de sa maison avec la loi Loucheur

UN TYPHON DEVASTE LA REGION DE CHANGHAI

M. BOKANOWSKI SERA CITÉ A L'ORDRE DE LA NATION

On inaugure le monument Nungesser-Coli

DE VIOLENTS ORAGES S'ABATTENT SUR ALGER

ELECTION SENATORIALE

Deux ouvriers électrocutés

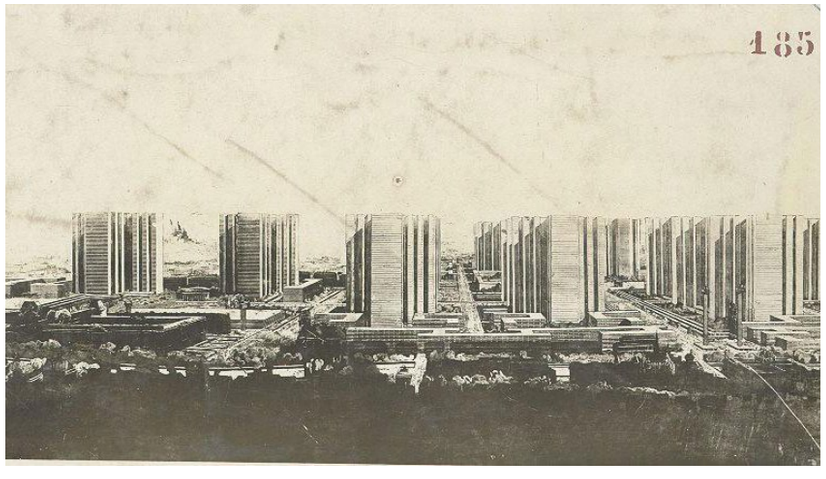
FOTO: Copertina del 17 settembre 1928 del giornale *" L'Ouest - Eclair"*, in cui appare un breve articolo dal titolo *"Comment devenir proprietaire de sa maison acev la loi Loucheur" (Come diventare proprietari della propria casa con la legge Loucheur)*
Fonte: https://gallica.bnf.fr, Bibliothèque nationale de France

cresciuti enormemente, bloccandoli a un livello nettamente inferiore.
Nel 1926 la situazione è preoccupante: un parigino su quattro vive in una *demi-pièce* et 230.000 vivono in un monolocale, 100.000 in più rispetto al 1912. Nelle città con più di 50.000 abitanti un terzo delle famiglie vive in uno spazio sovrappopolato o comunque insufficiente.

Una svolta positiva alla questione viene data, nel 1928, dal ministro del Lavoro e della Prevvidenza Sociale Louis Loucheur. La legge omonima prevede un programma di costruzione di 260.000 abitazioni su cinque anni, 200.000 abitazioni a buon mercato e 60.000 a canone moderato.
Questi ultimi rappresentano una nuova categoria abitativa. Infatti, il disagio abitativo durante le due guerre non è solo più affare dei ceti più modesti, si è diffuso in tutte le classi sociali. Perciò, è necessario costruire per la classe media delle HBM più spaziose, più confortevoli e, di conseguenza, più care: le abitazioni a canone moderato.
Così, le periferie delle città francesi iniziano a costellarsi di piccoli complessi "Loucheur". Ciononostante, è la città di Parigi a vedere costruita la prima grande operazione sociale: la *Ceinture Rose*. Nasce su delle fortificazioni, una cintura lunga 35 km e larga 400 m, risalenti alla Grande Guerra vendute dall'armata francese alla città. Il 25 % dell'area viene occupato da HBM, mentre il restante da uno spazio piantato *non aedificandi*[4]. E' questa l'occasione per sperimentare i nuovi riferimenti urbanistici, architettonici e igienici (aria, sole, spazio) provenienti dalle esperienze sparse durante la Belle Époque, ma allo stesso tempo i nuovi processi costruttivi standardizzati come ad esempio il cemento armato.

Nonostante gli sforzi pubblici la Francia è ancora in deficit rispetto al reale bisogno di abitazioni: le domande sono passate da 65.200 nel 1925 a 152.300 nel 1936.
In questo periodo grandi nomi dell'architettura si interessano alla questione della "casa per tutti". La Bauhaus, scuola di arte e architettura fondata nel 1919 a Weimar da Walter Gropius, cerca di rispondere allo slogan "*Dell'aria, della luce e del verde per tutti*". Gli architetti della celebre scuola sono convinti che i principi della standardizzazione, della meccanizzazione e del razionalismo, riducendo i costi di costruzione, faciliteranno l'accesso a un numero maggiore di abitazioni degne.
Il fronte francese vede, invece, al centro del dibattito le teorie di Charles-Édouard Jeanneret-Gris, conosciuto ai più come Le Corbusier. Grande sostenitore dell'abitare collettivo, vede in questo il modo che l'individuo ha per isolarsi, ma allo stesso tempo realizzarsi socialmente. L'architetto vorrebbe arrivare alla costituzione della "*Cité Radieuse*", una città costituita da "*unità di abitazione di grandezza conforme, in cui la dimensione delle stanze e l'organizzazione della loro attrezzatura sono studiate in relazione alla dimensione del corpo umano*". Nel suo concepire una nuova società e una nuova città senza classi

[4] Termine giuridico indicante il divieto di costruire sull'area interessate.



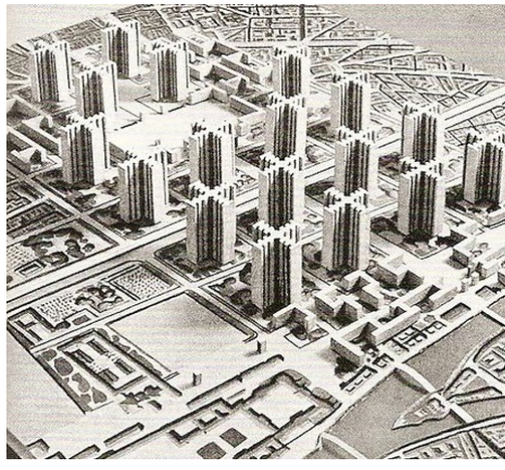


FOTO: disegno e modello del Plan Voisin di Le Corbusier, mostrato al Padiglione dell'Esprit Nouveau,1925, Parigi.
Fonte: www.architectuul.com

sociali, proporrà nell'*Unité d'Habitation* di Marsiglia 20 tipi di appartamenti diversi, ma tutti ugualmente attrezzati.
Nonostante le teorie di Le Corbusier siano condivise da molti, non riuscirà a costruire molto a causa della mancanza di sostegno delle personalità politiche.

2.4 UN PAESE IN RICOSTRUZIONE

Le conseguenze della Seconda Guerra Mondiale sono catastrofiche per l'edilizia francese. Con 460.000 immobili interamente distrutti e 1.650.000 più o meno danneggiati, un quinto delle abitazioni francesi ha accusato il colpo inferto dalla guerra.
Il 45% degli appartamenti è sovrappopolato e il 10% della popolazione vive in locali totalmente insalubri. A differenza della Prima Guerra Mondiale, sono le città a subire i danni peggiori dei bombardamenti.
Sul fronte delle perdite umane si contano 563.000 morti, un deficit nelle nascite di 530.000 e 320.000 emigrati. Queste cifre portano i poteri pubblici ad incoraggiare le nascite instituendo il regime generale della Sicurezza Sociale (1945) e ad ampliare il sistema che si occupa delle indennità familiari (1946). Viene applicata, inoltre, una politica d'immigrazione che favorisce l'arrivo di persone dal Portogallo e dai paesi del Maghreb. Nel 1950 il 3,6% della popolazione francese è straniero, ossia 1,5 milioni di abitanti, vent'anni dopo la percentuale sarà salita al 6,5%, 1,9 milioni in più.
Le sopraelencate politiche fanno sì che i cittadini francesi crescano di 2 milioni tra il 1946 e il 1954 e di 10 milioni dal 1954 al 1975.
In parallelo a questa crescita, avviene una veloce redistribuzione della popolazione che corrisponde a un vasto processo di urbanizzazione: le città da 21,6 milioni di abitanti (1946), ne ospitano ora 25,5 (1954) e ne ospiteranno 29,4 nel 1962.

Nella notte tra il 3 e il 4 gennaio 1954 un bambino muore di freddo in un rifugio di fortuna, un mese dopo una donna ha la stessa sorte sopra un marciapiede della capitale. Poche ore dopo quest'ultimo episodio, l'abbate Pierre, il cui vero nome è Henri Grouès, si appropria di questi drammi per lanciare un appello alla radio in favore delle persone in stato di disagio abitativo. Le autorità si trovano costrette ad ammettere la durata e la resistenza di questa crisi dell'abitazione. Per questo motivo lanceranno un grande concorso per l'edificazione di abitazioni economiche di prima necessita (*Logements économiques de première nécessité* - LEPN). Complessi di emergenza vengono realizzati ovunque in Francia: più di 12.000 appartamenti in 220 città. Alla fine degli anni '50 il periodo della ricostruzione è finito, inizia quello della costruzione.

2.5 LE HLM E LE ZUP

Nel 1958 Pierre Sudreau, nuovo ministro del MRU[5], fa adottare una serie di decreti dal titolo "Urbanistica, HLM[6], crisi dell'abitazione". A lato di quelli sul rinnovamento urbano si trovano i decreti volti alla creazione delle zone da urbanizzare con priorità (*Zones à urbaniser en priorité - ZUP*).
Le suddette aree dovranno essere oggetto di grandi trasformazioni urbanistiche, minimo 500 alloggi, le quali dovranno essere realizzate in tempi brevi andando a creare nuovi quartieri con tutti i servizi necessari. Sarà necessario che insieme alla parte residenziale siano presenti attività industriali e commerciali e servizi per la collettività, al fine di attenuare il carattere di quartiere-dormitorio. Vengono costruite 195 ZUP, per un totale di 2,2 milioni di residenze HLM.
Quest ultime verranno, nel 1967, sostituite da un nuovo processo urbano: le zone di sviluppo concertato (*Zone d'Aménagement Concerté - ZAC*). Negli obbiettivi delle ZAC apparirà l'attenzione per la *mixité* urbana, per il quadro di vita e per la vita sociale.
Alla fine degli anni '50 abitare nel grandi complessi HLM rappresenta una promozione: tutti vogliono accedervi. Sono il simbolo della modernità e il crogiolo della socialità. Tutte le municipalità si lanceranno nell'avventura dei grandi insiemi, visti all'epoca come i segni più evidenti del progresso.
Non passa però molto tempo prima che sia a tutti evidente che que-

[5] MRU è l'acronimo di *Ministère de la Recostruction e de l'Urbanisme*, ministero francese creato nell'ottobre 1944 dal Governo provvisorio della Repubblica francese del generale Charles de Gaulle.
[6] Con *HLM - Habitations Loyer Moderé* si fa riferimento alla nuova tipologia edilizia nata in seguito alla legge Loucheur: le abitazioni a canone moderato.

sti complessi innovativi sono ben lontani dai progetti e dai sogni che avevano gli attori che li avevano concepiti. Sorgono in zone periferiche mal collegate al tessuto urbano, l'esclusione è allo stesso tempo fisica e simbolica. Anche sul concepimento degli appartamenti stessi si avrà presto da ridire: sono tipologie abitative obsolete, l'isolamento termico e austico è praticamente inesistente, i materiali si degradano facilmente. Inoltre, la stretta vicinanza degli abitanti innesca una reazione inversa a quella attesa, ***la prossimità fisica aumenta la distanza sociale.***

Ai sopra citati problemi, nel 1975, si aggiungerà la crisi economica, la quale toglierà ogni possibilità ai cittadini appartenenti alle classi sociali più in difficoltà di muoversi verso il centro città.

La reputazione dei grandi insiemi, sinonimi del mal-vivere, fa si che vengano messe in atto molteplici iniziative per ridare un valore al settore HLM e fare in modo che risponda ancora meglio al suo obbiettivo iniziale: accogliere le classi popolari.

2.6 LE 30 GLORIEUSES E LA FINE DEL XX SECOLO

Gli anni compresi tra il 1965 e il 1975 sono segnati da un profondo cambiamento sociologico: la Francia ha raggiunto i 50 milioni di abitanti. Il potere di acquisto delle famiglie e, con esso, la possibilità di accedere a finanziamenti per alla proprietà immobiliare.

Si passa, dunque, dai 12 milioni di abitazioni del 1946 a 21 milioni nel 1975. Il 98% di essi beneficia dell'acqua corrente e il 74% di servizi igienici interni.

Questi anni che si inseriscono nel periodo delle *30 Glorieuses*[7] sono sopratutto caratterizzato dall'interventismo dello Stato, la prima potenza finanziaria, il primo datore di lavore e il primo produttore.

Tuttavia, le misere condizioni delle classi più povere, per lo più popolazione straniera stanziate in *bidonville*, rimangono una realtà esistente. Nel 1964, tre regioni francesi (Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur e

[7] Periodo storico compreso tra il 1946 e il 1975 di forte crescita economica e di miglioramento delle condizioni di vita che conobbe la Francia e la maggior parte dei paesi occidentali.

FOTO: Copertina libro "*La France de 30 Glorieuses*", (1945-1975). Pubblicazione:18 octobre 2017 di Christophe Belser e Francis Dréer

Nord) accolgono il 90% delle 75.000 persone residenti in *bidonville*. La legge del 14 dicembre 1964, detta legge Debré, autorizzerà i comuni a espropriare i terreni ospitanti *bidonville* ai fini di costruirci nuovi alloggi.
Nel 1968, in seguito a un grande dibattito lanciato dal ministro dell'Edilizia Abitativa, inizieremo a parlare di "Diritto alla città". Sarà, quindi, lui a proporre lo sviluppo della responsibilità municipale e della lotta contro ogni tipo di segregazione sociale.
Si arriva, dunque, al 1974 e alla prima crisi energetica. A partire dal 1975 gli effetti della recessione economica iniziano a farsi duramente sentire: il costo degli appartamenti aumenta, l'inflazione alza i prezzi, il potere di acquisto delle famiglie diminuisce, gli acquisti immobiliari diventano, quindi, episodi isolati.
È in questo quadro che vediamo nascere l'Aiuto Personalizzato alla Residenza (*Aide Personalisée au Logement - APL*), un'iniziativa statale volta ad aiutare l'affittuario attraverso rimborsi mensili di parte del canone locativo pagato. Insieme a quest'ultimo viene creato anche il Prestito Locativo Sovvenzionato (*Prêt Locatif Aidé - PLA*) e nel caso di una proprietà sociale il Prestito Sovvenzionato per l'accesso alla Proprietà (*Prêt Aidé à l'accession à la Propriété - PAP*).

A partire dagli anni '80 l'ospitalità delle persone in stato di disagio abitativo diventa l'asse centrale dell'intervento dei poteri pubblici nell'ambito dell'abitare sociale. Nel 1982 vengono definiti i diritti e i doveri di affittuari e di proprietari dalla legge Quilliot, redatta dal ministro dell'Urbanistica e dell'Edilizia Abitativa Roger Quilliot. La legge enuncerà nel suo primo articolo i "diritti fondamentali all'abitare".
Tuttavia, è soprattutto la legge del 31 maggio 1990, voluta dal ministro dell'Edilizia Abitativa Louis Besson, che mette in pratica il diritto all'abitazione per tutti: un dovere di solidarietà per l'insieme della nazione.
Si pensa in quest'occasione agli "esclusi" dall'abitare sociale. Il fine è quello di allargare il raggio di azione di quest'ultimo aumentando, quindi, l'offerta abitativa per le famiglie più svataggiate. E' previsto, inoltre, un fondo per facilitare l'accesso all'abitazione, il Fondo Solidarietà Casa (*Fond Solidarité Logement - FSL*).
Un anno più tardi, il 13 luglio 1991, comparirà l'obbligo per i comuni con più di 200.000 abitanti di disporre del 20% di *logements sociaux* rispetto alla totalità delle abitazioni principali.

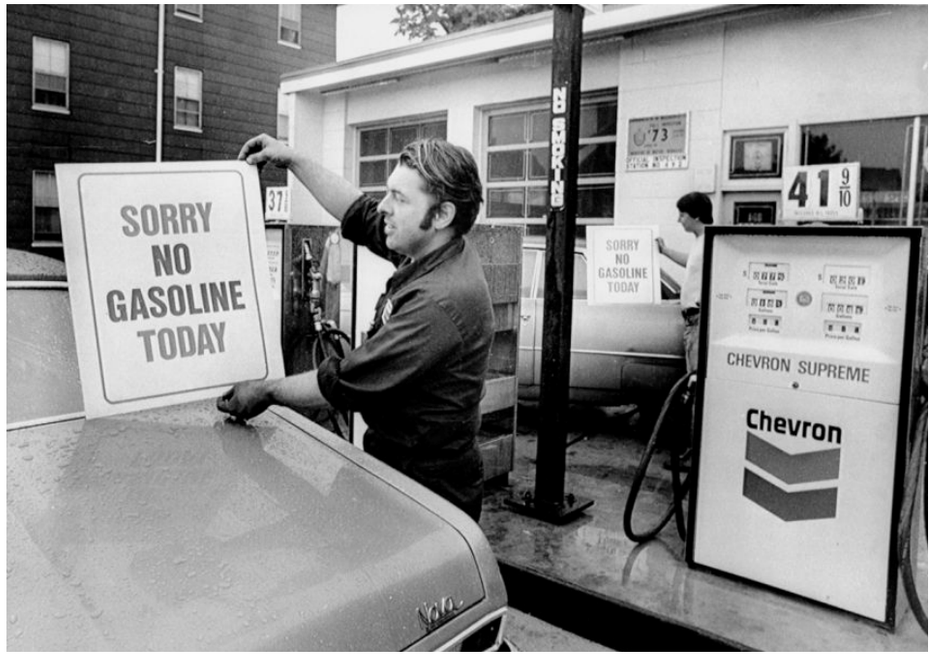


FOTO: Agosto 1973, alcuni benzinai del Massachusetts chiudono come protesta contro la politica governativa del controllo dei prezzi.
Fonte: https://www.leconomiste.com

BIBLIOGRAFIA

Amzallag M., Taffin C., *Le logement social*, Paris, LGDJ, 2010

Le Corbusier, *La ville radieuse : éléments d'une doctrine d'urbanisme pour l'équipement de la civilisation machiniste: Paris, Genève, Rio de Janeiro,...,* Paris, Éditions Vincent, 1964

Le Corbusier, *Vers une architecture*, Paris, Flammarion, 2016

Graëffly R., *Logement social et politique de non-discrimination en Europe*, Paris, L'Harmattan, 2008

Luma fondation, *Jean Prouvé, architecte des jours meilleurs*, Paris, Phaidon, 2017

Guerrand R., *Les origines du logement social en France: 1850-1914*, a cura di Annie Fourcaut, Paris, Éd. de la Villette, 2010

Houard N., *Droit au logement et mixité. Les contradictions du logement social*, Paris, L'Harmattan, 2009

Stébe J., *Le logement social en France : 1789 à nos jours*, Paris, Presses Universitaires de France, 2009

SITOGRAFIA

L'Union Sociale pour l'Habitat, sito ufficiale
www.union-habitat.org

Larousse, dizionario enciclopedico
www.larousse.fr

Le portail de l'Économie, des Finances, de l'Action et des Comptes publics, sito ufficiale
www.economie.gouv.fr

1

2

3

4

5

SOCIAL HOUSING:
RUOLO E OBIETTIVI

MAISONS POUR TOUS

NUOVE FRONTIERE DI ESPANSIONE
URBANA: LE SOPRAELEVAZIONI

PARIGI IN CIFRE

DALLA DOMANDA AL PROGETTO: LE
LINEE GUIDA

IL PROGETTO

03 NUOVE FRONTIERE DI ESPANSIONE URBANA: LE SOPRAELEVAZIONI

3.1 CENNI STORICI

L'approvazione della legge ALUR[1], marzo 2014, rappresenta un momento importante per l'edilizia parigina in quanto sopprime un grande limite all'espansione della città. Era, infatti, il coefficiente di occupazione del suolo (COS), che prevedeva 3 m^2 di superficie di pavimento per ogni m^2 di terreno, a fermare la crescita in altezza del tessuto urbano della città.
Si aprono, dunque, nuove possibilità di costruire che la sindaca Anne Hidalgo vuole sfruttare prevedendo la sopraelevazione del 12% degli immobili parigini, tutto ciò nell'ottica di creare 40.000 nuovi alloggi.

La questione della sopraelevazione a Parigi ha, però, origini più antiche, infatti, già a partire dal XVII secolo la città aveva sperimentato questa soluzione. Dal 1880 viene resa ancora più appetibile in seguito all'arrivo dell'ascensore che facilita l'accesso ai piani più alti. Questo fenomeno viene incoraggiato ulteriormente dal regolamento urbano del 1902 che flessibilizza le regole di ingombro e permette di raggiungere un'altezza massima di 31 m. La composizione tradizionale dei fronti stradali parigini e il ritmo regolare delle aperture fa sì che la città si presti molto bene ad accogliere questi nuovi livelli.
Tuttavia, negli anni 60 del '900 si assiste ad un freno nella diffusione di sopraelevazioni causato dalla modifica dello statuto catastale della maggior parte degli immobili e dal passaggio a molteplici proprietari, piuttosto che a un unico. Con il piano di occupazione del suolo (POS) del 1977 e il piano locale di urbanistica (PLU) del 2006 vengono, inoltre, posti dei limiti di altezza (che variano tra i 25 e i 37 m a seconda delle aree) e dei limiti di densità.

3.2 LEGISLATURA ATTUALE

Come accennato precedentemente, è nel 2014 che il panorama legislativo torna a essere favorevole per le sopraelevazioni. Con la soppressione del COS si aprono nuovi diritti a costruire sulle parcelle dove le regole di densità impedivano la realizzazione della totalità delle superfici previste dal piano locale di urbanistica (PLU), ovvero l'equivalente dell'italiano piano regolatore generale (PRG). Ad incentivare ulteriormente, è il vincolo per la città di rispetto della ***mixité sociale*** che, in seguito all'ordinanza del 2013, prevede la possibilità di costruire ulteriori livelli per permettere all'immobile di allinearsi a quelli limitrofi.
La legge ALUR si confronta con uno scenario complesso in cui la maggior parte degli immobili appartiene a molteplici proprietari e va a mitigare questa complessità principalmente attraverso due cambiamenti. In primo luogo per autorizzare la sopraelevazione di un immobile con più di un proprietario non sarà più necessario che la decisione sia presa all'unanimità, ma basterà che 2/3 siano d'accordo. In secondo luogo, la legge sostituisce al diritto di veto dei coproprietari dell'ultimo piano un diritto di priorità che essi potranno esercitare nel momento della cessione del diritto di sopraelevare dal sindacato dei coproprietari.
È da precisare che nel caso si tratti di un'iniziativa dei coproprietari dell'ultimo piano, la questione potrà essere trattata come un affare a titolo privato.

3.3 CONDIZIONI SINE QUA NON

Nel momento in cui, una volta raggiunto un accordo tra i coproprietari, si decide di procedere con una sopraelevazione, è necessario assicurarsi che l'immobile ospitante sia conforme ai requisiti prescritti dalla legge. Ogni costruzione è, innanzitutto, sottomessa al rispetto del piano regolatore locale. Ciò significa che la destinazione d'uso, l'insediamento della costruzione, la quantità di spazio libero e l'ingombro previsto dovranno essere verificati anteriormente. È fondamentale precisare che l'ultimo punto è utile per inquadrare la possibile altezza finale della nuova costruzione in relazione all'articolo 10 del PLU, che fissa delle regole diverse per ogni parcella parigina in base alla larghezza

[1] La legge n° 2014-366 del 24 Marzo 2014 per "*l'accès au logement et un urbanisme rénové*", detta legge ALUR o legge Duflot II, est una legge francese relativa agli immobili.

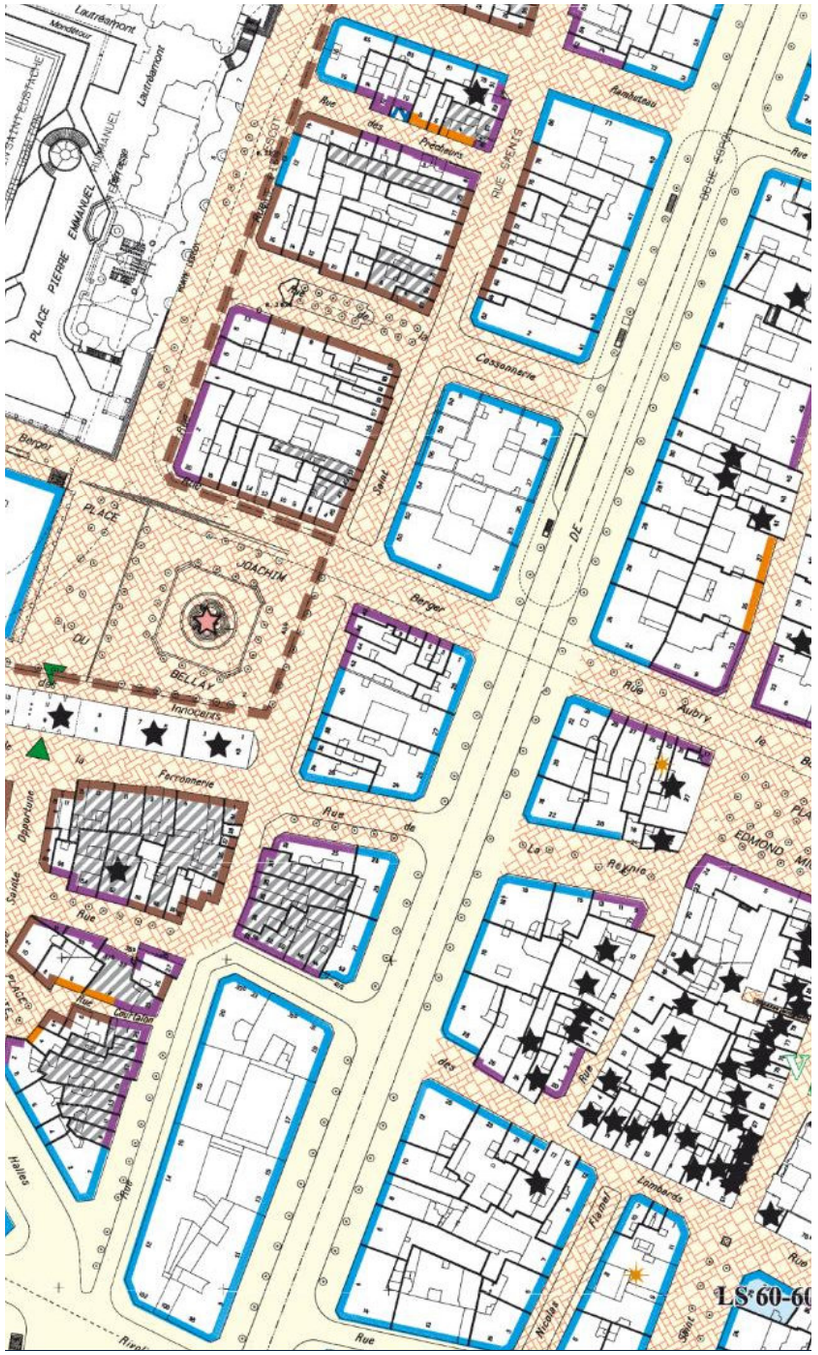


FOTO: Estratto del PLU della città di Parigi.
Fonte: https://www.paris.fr

della via.

L'articolo 11 si incentra, invece, sulle regole di composizione architettonica, inserimento urbano e protezione del patrimonio.
Viene espressamente precisato che l'aggiunta di volumi non può essere autorizzata se non eseguita nella misura per cui la composizione finale risulta armoniosa nell'insieme.
I progetti di sopraelevazione devono, inoltre, tenere conto della dimensione patrimoniale e di eventuali misure di protezione degli edifici esistenti (protezione patrimoniale da PLU, iscrizione all'inventatio dei monumenti storici, ecc.).
È, infine, necessario che i proprietari, con l'aiuto di un notaio, verifichino che gli edifici non siano soggetti a vincoli ulteriori di diritto privato (ad esempio *non aedificandi*, *altius non tollendi*, ecc.) che potrebbero bloccare la possibilità di costruire.

3.4 POSSIBILITÀ DI SOPRAELEVAZIONE

I progetti di sopraelevazione possono essere gestiti dall'inizio alla fine dai coproprietari o essi possono appoggiarsi a un promotore.

Nel primo caso i proprietari degli immobili incaricano un architetto, un'impresa specializzata, fanno realizzare gli studi e le diagnostiche necessarie, seguono tutti i processi amministrativi, finanziano l'operazione in tutti i passaggi e, infine, incaricano un'impresa di costruire il progetto. Il processo termina con la vendita dei nuovi appartamenti il quale ricavato è ripartito tra i coproprietari.
Esiste, però, la possibilità che l'intero processo venga affidato a terzi nel momento in cui i proprietari non vogliono pilotare personalmente il progetto o non vogliono affrontare le spese legate agli studi e ai lavori di costruzione. Possono, quindi, cedere i diritti a un promotore. Nel contratto stipulato potranno essere inclusi lavori di ristrutturazione dell'edificio esistente come miglioramento energetico o rinnovamento delle parti comuni.
La terza possibilità, che è quella che interessa questa ricerca, è la cessione dei diritti a un ***"proprietario sociale"***. Quest'ultimo attore s'incaricherà della realizzazione del progetto, parteciperà, diventanto anch'esso coproprietario, alla vita dell'immobile e

si occuperà della gestione dei *logements sociaux* creati. È lo stesso PLU a prevedere che nelle zone di deficit di alloggi sociali tutte le costruzioni o sopraelevazioni in grado di creare più di 800 m^2 di abitazione siano in parte dedicate al sociale.

3.5 COME AVVIENE UNA SOPRAELEVAZIONE SOCIALE?

Una volta trovato un accordo tra i coproprietari e trovato un "proprietario sociale", ora diventato coproprietario anch'esso, potrà iniziare il progetto di densificazione.
La sopraelevazione di un edificio destinato a diventare *logement social* inizia come tutte le altre sopraelevazioni: con uno studio di fattibilità.
In un primo momento sarà analizzata la fattibilità urbana. Verrà redatto un dossier esplicativo in cui verrà mostrata l'idoneità del progetto rispetto alle regole urbanistiche della città.
Prima di iniziare il processo di aggiunta di livelli a un edificio esistente è, inoltre, imperativo assicurarsi che l'edificio ospitante sia architettonicamente, tecnicamente ed energeticamente idoneo, oltre che rispetti i requisiti giuridici sopra citati. Questa valutazione permetterà di stilare anche un bilancio finanziario dell'opera e un calendario dei lavori.
Uno degli studi di maggiore importanza di questo tipo di progetti è la valutazione strutturale. Un'impresa specializzata si occuperà, quindi, di analizzare la natura del terreno sottostante, al fine di determinare la stabilità dell'edificio, e la capacità portante del fabbricato. È possibile che da questi studi conseguano opere di rinforzo della struttura preesistente.
Viene in seguito identificato il materiale col quale verrà realizzato il nuovo progetto. Vengono in genere preferiti acciaio, calcestruzzo armato, ma soprattutto legno.
Nei normali processi di sopraelevazione è necessario, ora, definire la destinazione d'uso, abitazioni sociali o private, alberghiere, uffici.
I risultati ottenuti saranno presentati all'assemblea generale dei coprietari, al comune e agli *Architectes des bâtiments de France**.

[2] Funzionari francesi appartenti al corpo degli Architetti e Urbanisti dello Stato (AUE) che si sono specializzati nel settore del patrimonio. La loro missione è la manutenzione e la conservazione dei beni protetti e non.

FOTO: Un immobile che ha subito molteplici fasi di sopraelevazione, all'angolo tra *Boulevard de Sébastopol* e *Rue de Turbigo,* Parigi

3.6 SOPRAELEVAZIONI
CASI STUDIO

01

Localizzazione: Parigi, Francia
Anno di realizzazione: 2016
Architetti: AAVP Architecture
Superficie: 160 m^2
Punto forte: Il design elegante e la forma regolare incastrano perfettamente il progetto nel tessuto urbano. Solo uno sguardo attento noterà il volume aggiunto.

Il progetto prevedeva il restauro di un antico studio di fotografia del XIX secolo, nel cuore del quartiere Opera, trasformato in due prestigiosi appartamenti privati. Ciascun appartamento si presenta come duplex con zona notte e bagno al piano inferiore e soggiorno e cucina al piano superiore, sotto un affascinante tetto di vetro ridisegnato per l'occasione.

FOTO (SINISTRA): Prospetto su strada
FOTO (IN ALTO): Vista d'interni
Fonte:www.archdaily.com

02

Localizzazione: Parigi, Francia
Anno di realizzazione: 2016
Architetti: Stéphane Malka Architecture
Superficie: 180 m^2
Punto forte: I vecchi edifici non vengono demoliti e le nuove unità soddisfano rigorosi standard di progettazione ecologica. Il concetto, dall'inizio alla fine, promuove efficienza e sostenibilità.

Queste unità abitative "green" sono state realizzate al di sotto del 40% del prezzo del mercato immobiliare, costruite senza alcun impatto nelle officine, in un tempo estremamente breve.
Sono case energy plus costituite da sistemi modulari in grado di adattarsi estendersi alle esigenze dell'utente.

FOTO: Viste dal livello stradale
Fonte: www.stephanemalka.com

03

Localizzazione: Rotterdam, Olanda
Anno di realizzazione: 2006
Architetti: MVRDV
Superficie: 120 m^2
Punto forte: Il volume aggiunto rappresenta un prototipo per le future densificazioni della città. Le nuove camere sono circondate da una serie di "piazze" e "vie" in modo da far sembrare la sopraelevazione un piccolo villaggio.

Il progetto prevede l'estensione di un edificio storico. I volumi aggiunti, occupati da camere da letto, sono concepiti come abitazioni separate, ottimizzando la privacy di ogni membro della famiglia. Per l'intera sopraelevazione viene scelto il colore blu per ricreare un nuovo "paradiso" all'interno della città.

FOTO (SINISTRA): Vista dall'interno della corte
FOTO (IN ALTO): Vista dal livello stradale
Fonte: www.mvrdv.nl

04

Localizzazione: -
Anno di realizzazione: 2003
Architetti: Werner Aisslinger
Superficie: Variabile
Punto forte: Il progetto si presenta come un prefabbricato leggero ed ecofriendly ideato per essere spostato da un tetto all'altro anche in elicottero. La destinazione d'uso può, di conseguenza, variare a seconda delle esigenze dell'utenza.

L'idea principale del progetto è quella di proporre una nuova prospettiva di intendere lo spazio, unendo il massimo della funzionalità e al massimo del confort.
Il cubo si presenta come uno "spazio aperto" che offre tutto il necessario per vivere e che permette, attraverso pannelli di vetro alti fino al soffitto, di ammirare la città da una nuova prospettiva.

FOTO (SINISTRA): Immagine renderizzata del prototipo LOFTCUBE
FOTO (IN ALTO):Vista del LOFTCUBE sul tetto dell'Hotel Hotel Daniel Graz, a Graz
Fonte: www.loftcube.net

3.7 PARIGI TRA SOGNO E REALTÀ: LE UTOPIE

Parigi è sempre stata al centro dei sogni di poeti, filosofi, pensatori e certamente anche di architetti. Che si tratti di una città futuristica ideale, di un progetto utopico, di una visione distopica, le immagini che ci hanno lasciato gli architetti sono numerose. La loro perfezione, probabilmente stimolata da una sfida legata a una capitale in grado di esercitare un tale fascino, a volte è razionale e dettata da regole urbanistiche, struttuali e igieniste, a volte sfiora la dimensione onirica.

Un giovane Le Corbusier, che all'epoca aveva costruito ancora poco, immagina, dunque, di radere al suolo l'intero centro di Parigi per rimpiazzarlo con diciotto grattacieli cruciformi costruiti su una trama ortogonale regolare. Si tratta del *Plan Voisin*, un progetto presentato in occasione del Salone d'Autunno del 1922* in grado di trasformare un'area di 240ha inclusa tra *place de la République* e la *rue du Louvre*, *Gare de l'Est* e la *rue de Rivoli*. Il concetto di "strada" conosciuto ai più è superato, vengono, perciò, previsti diversi livelli di circolazione separati e diversi assi in grado di connettere i tre settori in cui il piano è organizzato: un centro di affari, un quartiere residenziale (i grattacieli in grado di ospitare tra i 500.000 e i 700.000 abitanti) e una zona periferica di fabbriche e città-giardino.

Se costruire da zero una nuova Parigi può sembrare, a tratti, drastico, la visione utopica di Yona Friedman sembra voler ridimensionare la città a partire dalla conservazione del tessuto urbano esistente. L'architetto franco-ungherese cerca di dare una risposta alla mancanza di alloggi che, nel 1950 come oggi, colpiva la capitale attraverso una gigantesca struttura edificata a quindici metri dalla linea di terra. La struttura, costruita inizialmente, avrebbe poi ospitato gli appartamenti, concepiti e poi costruiti dai futuri abitanti in tempi successivi. Ogni livello non si sarebbe esteso oltre il 15% della superficie dell'intera struttura, in questo modo non sarebbero state sotratte aria e luce alla città sottostante. Friedman aveva in mente un vero e proprio prototipo di città sopraelevata costruibile ovunque e adattabile a ogni clima.

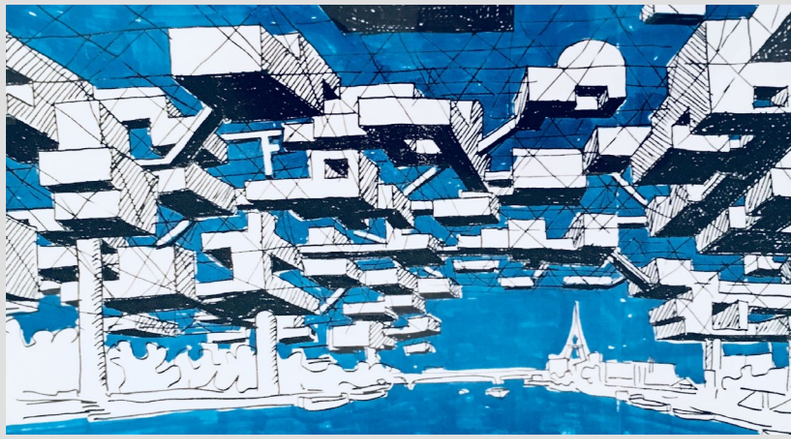


FOTO: *"La Ville Spatial"*, Yona Friedman
Fonte:www.archdaily.com

La necessità di ridimensionare i confini di Parigi ha sempre suscitato numerosi dibattiti ed è sempre stata l'oggetto di molteplici progetti architettonici e non. Riassetti visionari, estensioni *extra-muros*, moltiplicazione dei trasporti, innovazioni tecnologiche, poetiche ed ecologiche. L'immaginazione ha moltiplicato le proposte per riorganizzare la vita urbana della capitale francese, fin quando la municipalità ha finalmente creato un'occasione specifica in cui farlo: la consultazione del *Grand Paris* del 2008[4]. La domanda sul futuro dell'agglomerazione *"Post Kyoto"*[5] sembra avere diverse ragioni, dalla competizione economica alle urgenze ecologiche, alle pressioni sociali, al contesto politico.

La risposta dello studio di architettura MVRDV vuole definire un programma spaziale basato su strategie ambiziose, ma responsabili. Vengono proposti diciassette interventi su larga scala nati in seguito all'analisi del tessuto urbano, dei suoi futuri bisogni e delle sue possibilità spaziali. L'obbiettivo ultimo della proposta è rendere finalmente Parigi accessibile. Dunque, da un lato si prevedono infrastrut-

[3] Il Salone di Autunno è un'esposizione artistica che ha luogo a Parigi dal 1903. Nasce con la volontà di presentare i giovani artisti emergenti al grande pubblico.

[4]Nel 2008 il Ministero della Cultura ha interpellato laboratori di ricerca in scienze umane, paesaggisti, ecologisti, architetti ed economisti, ha chiesto loro di produrre una visione in grado di riassumere l'avvenire del *Grand Paris*.
[5]Con il termine *"Post Kyoto"* si fa riferimento all'impegno internazionale preso in seguito al protocollo di Kyoto che puntava di ridurre le emissioni di CO2 almeno del 5% tra il 2008 e il 2012.

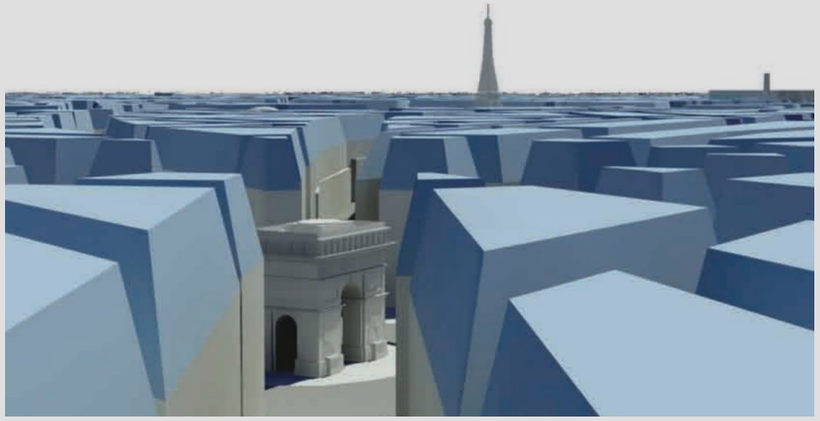


FOTO: *"Pari(s) plus petit"*, MVRDV
Fonte: www.mvrdv.nl

ture in grado di intensificare il *Boulevard Périphérique* aggiungendo una linea della metro e due autostrade sotterranee che liberando lo spazio attualmente occupato dalla circonvallazione permetteranno la realizzazione di piacevoli spazi aperti. Dall'altro lato si tratta di un'accessibilità alla residenza, nell'ottica di rivenire al tema della tesi. Viene, così, prevista una sopraelevazione di due piani di tutti gli edifici di epoca haussmaniana situati nel centro città.

Le immagini futuristiche che cercano di trovare una soluzione al deficit abitativo continuano a moltiplicarsi. Piccoli e grandi studi immaginano sopraelevazioni, costruzioni ipogee, blocchi addossati sulle facciate degli edifici e, perchè no, sull'arco della

3.7 PARIGI TRA SOGNO E REALTÀ: LE UTOPIE

Defénse.
Lo studio Stéphane Malka Architecture, atelier parigino fondato da Stéphane Malka, ha prodotto più di un'immagine su un "nuovo modo di abitare Parigi". Grazie al lavoro dello studio sulla densità, sulla prefabbricazione e sul riciclo dei materiali, la residenza diventa accessibile a "molti".
Il progetto Pont9, come una piccola Ville Spatiale, prevede una costruzione che si realizza a 15 metri da terra e viene sostenuta da pilastri che appoggiano direttamente sull'omonimo Pont Neuf. Il progetto ha uno sviluppo lineare e si compone di moduli, passerelle e piazze pubbliche, come una micro-città nomade si organizza intorno a diverse attività: residenze, uffici, sale riunione, negozi, playgrounds, palestre, etc. Tutte le attività sono gestite dagli abitanti di Pont9. In questo modo gli architetti propongo un "ghetto volontario", un "*terter*[6]", che si appropria del territorio in cui si installa.

FOTO: "Pont9", Stéphane Malka Architecture
Fonte: www.stephanemalka.com

[6] *Terter* è un termine proveniente dall'*argot* parigino, una forma linguistica propria di un gruppo sociale impiegata per escludere gli "estranei" dalla comunicazione.

BIBLIOGRAFIA

Crozy J., Touati A., *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain. Flières, stratégies et outils*, Paris, La Documentation française, 2015

Friedman Y., *Arquitectura con la gente, por la gente, para la gente*, Léon MUSAC , 2011

Friedman Y., *Une utopie réalisée. Catalogue de l'exposition musée d'Art Moderne de la ville de Paris*, Paris, Musée d'Art Moderne, 1975

Jacobs J., *Déclin et survie des grandes villes américaines*, Liège, Mardaga, 1991

Malka S. *Le Petit Pari(s)*, Paris, Editions Courtes Et Longues Publishers, 2014.

MVRDV, ACS, AAF, *Le grand pari de GrandParis : Pari(s) plus petit. Synthèse, Performance, Citycalculator, Reflections*, Rotterdam, 2009

Rogers Stirk Harbour + Partners, *Le Grand Pari(s) de l'agglomération parisienne*, London, London School of Economics, 2009

Ville de Paris, *Surélever son immeuble in Habiter Durable*, ed. n.1, 2016.
Pubblicazione disponibile online: www.paris.fr

SITOGRAFIA

Torrente P., *Coupler surélévation et éco-rénovation en copropriété : pourquoi, comment ?*, Agence Parisienne du Climat, 2017
Articolo online
www.apc-paris.com

AVVP architecture, sito ufficiale
www.aavp-architecture.com

Bertrand M. *Un étage en plus, c'est réalisable,* Le Figaro, 9 settembre 2013
Disponibile online
www. lefigaro.fr

Médiathèque de Vaise, *L'utopie architecturale entre rêve et réalité,* 2017
Articolo online
www.linflux.com

MVRDV, sito ufficiale
www.mvrdv.nl

PLU di Parigi
www.paris.fr

Stéphane Malka Architecture, sito ufficiale
www.stephanemalka.com

2

3

4

5

4

SOCIAL HOUSING:
RUOLO E OBIETTIVI

MAISONS POUR TOUS

NUOVE FRONTIERE DI ESPANSIONE
URBANA: LE SOPRAELEVAZIONI

PARIGI IN CIFRE

DALLA DOMANDA AL PROGETTO: LE
LINEE GUIDA

IL PROGETTO

4.1 PARIGI E LA SUA CINTURA

4.1.1 Les parisiens

Il tenore di vita medio dei parigini ammonta a 25.700 € all'anno ed è tra i più alti di tutti i dipartimenti metropolitani francesi. Tuttavia, questa constatazione nasconde forti disparità: il livello di vita al di sopra del quale si trova il 10% dei parigini più abbienti è 6,7 volte più elevato di quello sotto il quale figurano il 10 % dei parigini con condizioni di vita modeste. Parigi si presenta, infatti, come un territorio molto diseguale in cui i più benestanti convivono con i più poveri. L'intensità della povertà è la più elevata (27,4 %) a livello regionale e il tenore di vita medio della popolazione più povera è un terzo inferiore alla soglia di povertà.
La capitale presenta una delle più forti concentrazioni, in tutta la regione, di cittadini dipendenti al 50 % o più dalle prestazioni sociali previste.
Queste disugualianze si osservano anche nella geografia della capitale, dove non esiste una netta divisione tra Nord-Est, popolare e piuttosto svantaggiato, e Sud-Ovest e centro, piuttosto benestanti. Tuttavia, all'interno di questi territori, i quartieri non sono completamente omogenei. Ogni arrondissement, infatti, presenta al suo interno delle piccole disparità: il XVIII, il XIX e il XX ad esempio, pur accogliendo essenzialmente le popolazioni meno abbienti della capitale, trovano al suo interno piccole *"isole"* dove vive una parte di popolazione più agiata.
Come si può vedere nella figura accanto, sono stati evidenziati cinque profili sociodemografici tra i quartieri della capitale. L'ubicazione dei vari profili è essenzialmente legata al tipo e al costo degli alloggi. Per quanto riguarda il tipo, ad esempio, gli studenti occupano maggiormente la parte centrale di Parigi, dove gli edifici haussmaniani propongono alloggi molto piccoli sotto i loro tetti (le vecchie *"chambres de bonne"*). I più precari, dal canto loro, trovano sistemazione più verso zone periferiche della capitale, dove antiche fortificazioni di Parigi (*"Enceinte de Thiers"*[1]) hanno lasciato il posto ad alloggi sociali costruiti alla fine del XIX secolo.

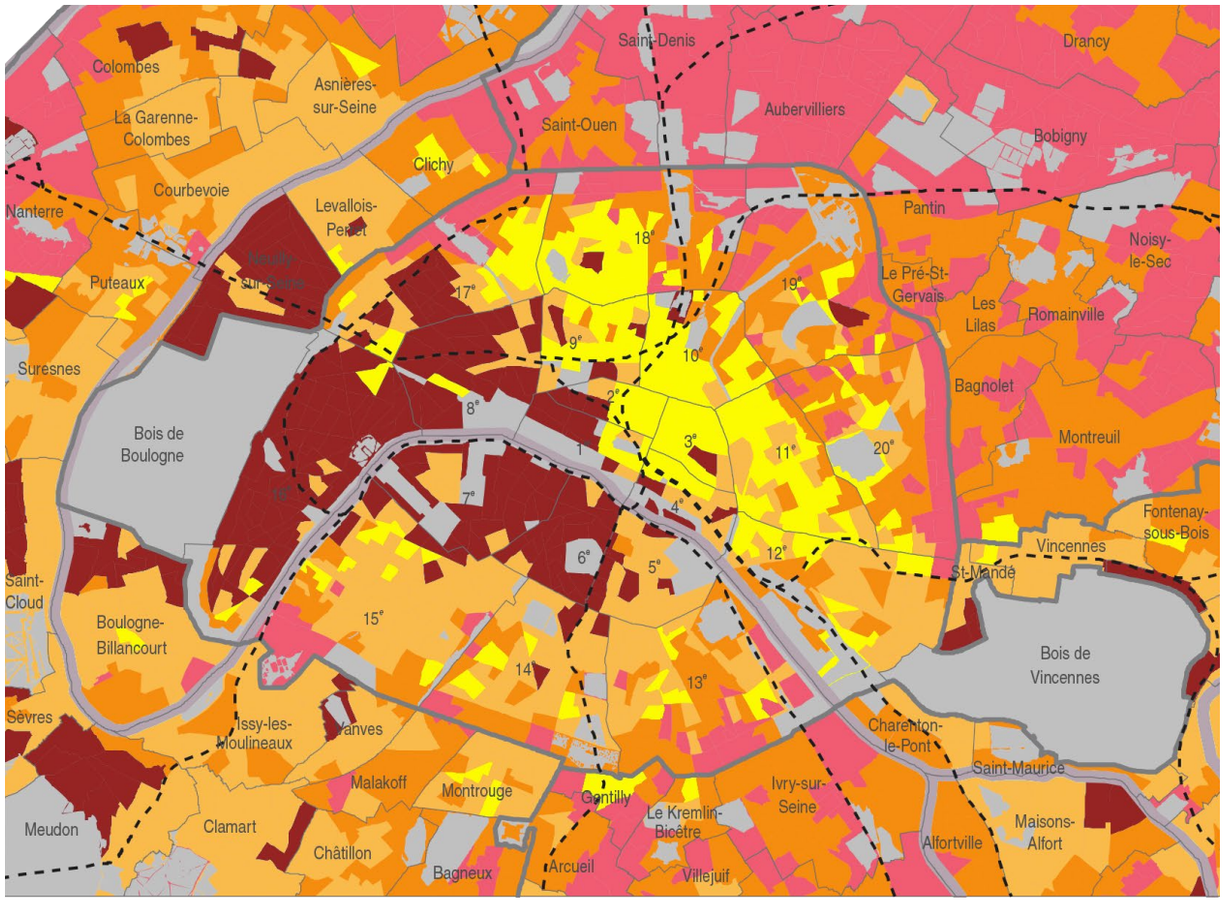
[1]L'*"Enceinte de Thiers"* è un recinto creato tra il 1841 e il 1844 intorno a Parigi.

Classi dei quartieri
- Territori che accolgono le classi medie
- Territori nel parco locativo privato
- Territori di mixité sociale
- Territori che accolgono le classi benestanti
- Territori vulnerabili

Spazi verdi

---- RER

FOTO: Distribuzione sociale della popolazione parigina
Fonte: Insee, recensement de la population 2017



4.1.2 Mixité sociale

Un quarto dei quartieri parigini è rappresentato da territori di ***"mixité sociale"*** e ospita profili di cittadini molto diversificati tra di loro, per un totale di 542.000 persone. Il tenore di vita medio è di 26.100 € all'anno, molto vicino a quello di Parigi (tabella pag. 42) e analogamente, il tasso di povertà è equivalente a quello della capitale nel suo insieme (16 %). Vi si trova, contemporaneamente, una parte importante di dirigenti e imprenditori e un'elevata percentuale di beneficiari dipendenti dalle prestazioni sociali a più del 75% del loro reddito. La percentuale di giovani di età compresa tra 15 e 29 anni è molto importante. A questi ultimi, in generale a causa del loro redditto il più delle volte molto basso, se non nullo, viene consentito di ricevere aiuti sociali, in particolare nel settore degli alloggi. Questa *mixité sociale* presenta la singolarità di trovarsi praticamente solo a Parigi intramuros, con qualche eccezione a Clichy, Montrouge e Gentilly.
A Parigi, questi quartieri di eterogeneità sociale sono per la maggior parte localizzati nel III, nel X e nel XI, che hanno accolto fino agli anni '70 una parte importante di artigiani e lavoratori migranti.
Un quartiere su dieci, invece, è un ***"territorio vulnerabile"***, che accoglie la maggior parte delle persone socialmente ed economicamente in difficoltà. Questo gruppo riunisce 212.000 abitanti, tra i quali figurano principalmente persone con un livello di istruzione di scuola superiore, famiglie numerose e famiglie monoparentali. Vi si riscontra anche un'alta percentuale di operai.
La quota di prestazioni sociali erogate alle famiglie è doppia rispetto alla media parigina. In questi territori, si trovano molteplici alloggi sociali situati essenzialmente ai bordi periferici della capitale: permettono di ospitare quasi sette famiglie su dieci, contro meno di due su dieci nella capitale. Il tenore di vita è il più basso di Parigi e si eleva a 15 300 € all'anno. Inversamente, il tasso di povertà è più alto e raggiunge il 31%, quasi il doppio di Parigi.
Al contrario, più del 15 % dei quartieri costituiscono ***"territori che accolgono le classi benestanti"*** e ospitano 347.000 persone. La percentuale di proprietari è elevata. Vi si trovano molte persone anziane, dirigenti e imprenditori. Al contrario, le famiglie monoparentali sono poco presenti. Il tenore di vita medio si attesta a 41.500 € e il tasso di povertà al 9%.
I beneficiari minimi sociali e le persone a basso reddito sono poco presenti tra la popolazione di questi quartieri.
In seguito, tre quarti su dieci sono ***"territori nel parco locativo privato"***. Questo gruppo è il più frequentato a Parigi e riunisce 672.000 abitanti. Il tenore di vita è leggermente superiore a quello della capitale con 30.200 €.
Questi territori si distinguono dai territori di *"mixité sociale"* a causa di una minore presenza di persone a basso reddito o di studenti.
Vi è inoltre una quota maggiore di persone di più di 65 anni, rispetto alla media della capitale.
Infine, due quarti su dieci, sono i ***"territori che accolgono le classi medie"*** e riuniscono 467.000 persone. La parte delle famiglie con figli è la più importante, qualunque ne sia la composizione; la proporzione dei proprietari è minore e, rispetto agli inquilini sociali, è due volte maggiore che in media. Il tenore di vita di questa classe, ammonta a 20.300 € all'anno, ed è un pò più basso di quello di Parigi. Il tasso di povertà è di poco superiore: 21% contro il 16% per Parigi.
Da questa analisi, viene facilmente confermata l'opposizione tra un centro e un Nord-Est più sfavorito. I quartieri che compongono il I, il VI, il VII, l'VIII, il XVI e il XVII arrondissement sono essenzialmente "territori agiati". Al contrario, i "territori vulnerabili" si collocano nella loro grande maggioranza nel XVIII, nel XIX e nel XX arrondissement, principalmente vicino ai comuni limitrofi della Seine-Saint Denis. Esiste infatti una forte porosità territoriale tra Parigi e i comuni circostanti anche se la continuità urbana può essere disturbata da grandi strade e strade ferrate.

	Territoires de mixité sociale	Territoires vulnérables	Territoires aisés	Territoires accueillant des cadres dans le parc locatif privé	Territoires accueillant les classes moyennes	Paris
Population	542 000	212 000	347 000	672 000	467 000	2 240 000
Démographie						
Part des 75 ans ou plus	5,6	5,9	10,7	8,8	6,1	7,5
Part des immigrés	19,8	29,6	19,6	16,1	23,5	20,3
Part des moins de 24 ans	24,9	34,4	29,1	26,4	29,9	27,9
Ménages et familles						
Part des familles nombreuses	6,5	18,6	10,9	7,2	12,2	9,8
Part des familles monoparentales	16,2	31,7	12,7	15,5	23,6	18,5
Part des couples sans enfant	47,3	25,0	45,4	47,1	35,7	42,3
Part des familles avec enfant(s)	52,7	75,0	54,6	52,9	64,3	57,7
Part des personnes seules	55,9	37,8	49,0	52,6	47,5	50,8
Logements						
Part de logements suroccupés	10,6	21,4	8,3	9,5	15,2	11,6
Part de logements du locatif privé	42,5	13,3	35,8	39,1	29,3	35,7
Part des logements HLM	6,1	69,7	2,1	11,2	35,6	17,6
Part des propriétaires	36,1	11,3	43,5	35,9	25,0	33,1
Activité						
Part de cadres	46,3	17,1	51,3	50,5	33,0	43,1
Part d'employés ou ouvriers	23,9	53,9	20,7	21,2	36,1	27,7
Taux d'activité	61,8	47,8	46,9	54,8	53,6	54,4
Part des chômeurs	11,5	19,2	9,5	9,5	14,1	11,8
Part d'actifs non salariés	12,5	5,8	19,8	11,4	8,2	11,7
Pauvreté et précarité						
Part des allocataires logement APL	8,7	46,9	3,3	11,8	27,7	18,1
Part des allocataires dépendant à plus de 75 % des allocations	21,9	23,5	12,3	15,3	20,5	18,9
Part des bas revenus	37,9	45,3	21,9	27,6	38,7	34,4
Études						
Part des non-diplômés	8,5	24,9	7,6	6,6	14,4	10,5
Part des bacheliers et diplômés du supérieur	66,9	39,3	64,5	66,5	54,6	61,4
Revenus						
Niveau de vie par UC et par an (en €)	26 100	15 300	41 500	30 200	20 300	25 700
Rapport interdécile	6,1	4,1	9,0	5,6	5,1	6,7
Taux de pauvreté à 60 %	15,9	31,4	8,9	10,4	21,2	16,0

TABELLA: Cinque profili socio-demografici parigini (in %)
Fonte: Insee Analyses Ile-deFrance n°53 - Febbraio 2017

4.1.3 Trasformazioni sociali legate ai logements

Dal 2007 al 2012, alcune trasformazioni sociali sono avvenute in seguito a trasformazioni locali legate agli alloggi.
Durante questo periodo, il centro-ovest di Parigi presenta una grande stabilità socio-economica. In cinque anni, nessuna transizione da un profilo all'altro viene osservata per i vari quartieri. Questo stallo è dovuto sia dal fatto che gran parte degli alloggi appartengono ai loro occupanti e sia dal fatto che tali territori sono stati oggetto di poche costruzioni di alloggi sociali per motivi attinenti alla natura del terreno e alle strategie di sviluppo locale.
Contemporaneamente, i quartieri situati nei distretti che hanno istituito programmi di costruzione di alloggi, in particolare di alloggi sociali, hanno trasformato la loro popolazione. Così, l'arrivo di popolazioni meno benestanti verso la punta settentrionale del XVII arrondissement, verso Batignolles, a Sud-Ovest del XV e ad Est del XIII ha modificato il profilo socio-economico dei relativi quartieri.
Al contrario, l'arrivo di una parte di popolazione più benestante in quartieri un tempo considerati vulnerabili ha permesso di dare il via ad un cambiamento in direzione opposta. È il caso, ad esempio, del XX arrondissement, dove diversi quartieri a Nord di Père Lachaise sono passati da essere "territori vulnerabili" a "territori di classe media".

4.1.4 Le politiche sociali parigine

A causa del suo doppio statuto di comune-dipartimento, la municipalità parigina, in particolare la *Direction de l'action sociale, de l'enfance et de la santé (Dases)*, organizza e mette in opera l'insieme delle politiche sociali dette *"légales"* (ovvero le politiche imposte sull'insieme dei territori francesi dalla legge, in particolare il codice per l'azione sociale e delle famiglie) e *"extralégales"* (ovvero le politiche supplementarie gestite dalla città, attraverso il suo proprio centro d'azione sociale).
All'interno di questo quadro, la città mette in opera:
- l'accompagnamento so-

ciale dei più bisognosi attraverso dei servizi sociali che deliberano aiuti. Sono destinati a permettere di rispondere in maniera globale a problematiche riscontrate dai singoli individui e dalle famiglie.

- dispositivi RSA* e politiche di inserimento nel mondo del lavoro.
- politiche d'accompagnamento dei minori in difficoltà e delle loro famiglie (*Aide Sociale à l'Enfance)* ma anche prevenzioni specializzate.
- politiche di inserimento locativo, riguardanti una grande vastità di dispositivi che coprono l'intero spettro del campo: dalle strutture fino all'accompagnamento verso gli alloggi sociali, attraverso il sostegno al mantenimento della casa.
- politiche specifiche destinate alle persone più anziane e alle persone in situazione di handicap (in particolare: istruzione e pagamento dell'*allocation de perte d'autonomie (APA)*[3] e della *Prestation de compensation de handicap (PCH)*[4].

[2]Reddito della solidarietà attiva (RSA) riflette il diritto fondamentale di tutti i cittadini a disporre di risorse sufficienti per vivere conformemente alla dignità umana, diritto sancito nel preambolo della Costituzione francese del 1946 e dal Consiglio d'Europa. *Fonte: https://www.service-public.fr*

[3] L'APA (indennità personalizzata di autonomia) è un'indennità destinata alle persone di 60 anni o più in perdita di autonomia. *Fonte: https://www.service-public.fr*

[4] L'indennità compensativa per la disabilità (PCH) è un aiuto finanziario erogato

4.2 IL MERCATO DELLE NUOVE COSTRUZIONI

A Parigi, il bilancio delle condizioni del parco immobiliare è abbastanza sconcertante per il 2017: 713 vendite sono state registrate nel corso dell'anno con un calo del 20% in rapporto al 2016 e 33% al 2015. Solo il quarto trimestre presenta un bilancio positivo (+12%). Gli alloggi di piccole metrature diminuiscono nel corso dell'anno (-42% per gli appartamenti T1 e -15% per gli appartamenti T2), così come gli appartamenti T4 (-24%). Geograficamente, il XIV arrondissement è quello che si è mostrato più attraente per il mercato, registrando più di 150 vendite, seguito dal XIII (82 vendite) e il XX (75 vendite). Gli arrondissement periferici, invece, rappresentano il ricettacolo delle commercializzazioni parigine, il XIII e il XV arrondissement, ma soprattutto il XVIII, con 129 nuove messe in vendita nel 2017, con più di un alloggio su cinque di nuova costruzione.
In media a Parigi, il valore al m^2 di un immobile gira attorno ai 10.697 €/m^2 con un calo del -13,6%. Questo calo è in parte dovuto a programmi di fascia alta che hanno contribuito, nel 2016, all'aumento dei prezzi.
Inoltre, entrando un pò più nello specifico, è utile dire che metà degli arrondissement non hanno registrato nessun movimento nel 2017, a causa dei troppi pochi alloggi disponibili, da poter definire una media significativa.
La maggior parte degli arrondissement che dispongono di alloggi in vendita, si situano con un valore al m^2 inferiore a 11.000 €/m^2, ad eccezione degli arrondissement che si trovano a Nord-Est, dove il prezzo e inferiore a 10.000 €/m^2.

	Ventes	var./an*	Mises en vente	var./an*	Dispo**	var./an*
2007	580	-12%	471	-39%	297	-24%
2008	350	-40%	354	-25%	215	6%
2009	391	12%	167	-53%	136	-57%
2010	434	11%	507	>100%	214	57%
2011	577	33%	578	14%	224	5%
2012	508	-12%	784	36%	537	>100%
2013	568	12%	666	-15%	675	26%
2014	637	12%	505	-24%	640	-5%
2015	945	48%	792	57%	559	-13%
2016	894	-5%	778	-2%	600	7%
2017	713	-20%	450	-42%	390	-35%

*Variation annuelle ** Logements disponibles au 31/12 de l'année

TABELLA: Evoluzione annuale del mercato degli immobili di nuova costruzione a Parigi (per numero)
Fonte: SDES - ECLN

dal dipartimento. È destinata a rimborsare le spese legate alla perdita di autonomia. L'assegnazione dipende dal grado di autonomia, dall'età, dalle risorse e dalla residenza. *Fonte: https://www.service-public.fr*

DIAGRAMMA: Prezzo medio in €/m² degli appartamenti di nuova costruzione disponibili per arrondissement al 31/12/2017
Fonte: Base ECLAIR, ADIL de Paris

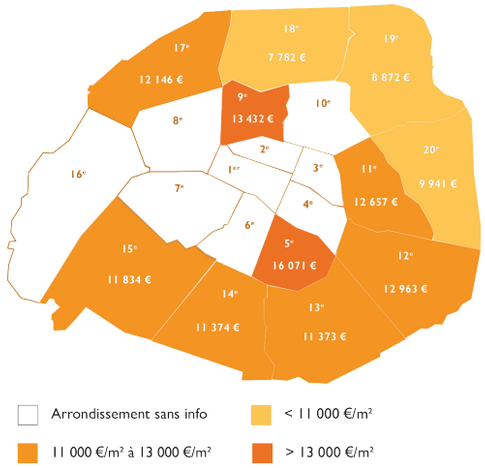
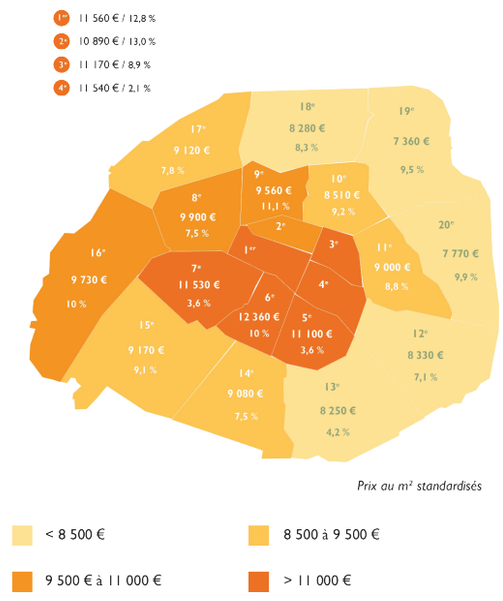


DIAGRAMMA: Prezzo al m² per arrondissement al quarto trimeste del 2017 degli appartamenti già presenti sul mercato, venduti ad uso abitativo a Parigi
Fonte: Base ECLAIR, ADIL de Paris



4.3 IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PREESISTENTI

A Parigi, 38.200 vecchi immobili sono stati venduti nel 2017, ovvero il più alto valore dei dieci ultimi anni (23% in più della media delle vendite tra il 2016 e il 2017). Il prezzo al m² a Parigi, si eleva intorno ai 9.050 €. Sette arrondissement , nella zona centrale, superano i 10.000 € e uno addirittura i 12.000 € (Il VI a 12 360 €/m²). Gli arrondissement meno cari si situano a Nord-Est (il VIII a 8.280 €/m² e il XIX a meno 8.000 €/m²) così come a Sud-Est (nel XIII con un prezzo di 8.250 €/m²).
Tuttavia, i prezzi sono in continua crescita. Il 2017 ha debuttato con un prezzo medio di 8.460 € per terminare con 9.050 € a Dicembre.

4.4 IL MERCATO DEGLI AFFITTI

La città di Parigi conta il 61,7 % di affittuari.
Grazie allo studio *LocService.fr*[5] siamo in grado di offrire una panoramica generale del mercato degli affitti aggiornata al 2019.
Nella capitale, il canone di affitto medio (spese incluse) si aggira intorno ai 1.079 € per 31 m², che corrisponde ad un valore di 35,13 €/m², + 3,13 % rispetto al 2017.
Il canone di affitto per ogni singola stanza ammonta, in media, a 565 € per una superficie di 12 m², a 863 € per gli *studio* di 22 m² e a 1.001 € per gli appartamenti T1 di 28 m². Per gli appartamenti T2, di superficie media di 39 m², il canone di affitto medio è di 1.290 €, un T3 di 60 m² vienne affittato a 1.819 € e gli appartamenti di grandi metrature vengono, in media, affittati a 2.471 €.
Il VI arrondissement resta il più caro della capitale con un canone di affitto medio di 43,52 €/m², seguito dal V (40,70 €/m²) e dal VII (40,20 €/m²). Il XIX resta il meno caro con 31,13 €/m².
Inoltre, da queste analisi di mercato risulta evidente che il mercato immobiliare sembra favorire l'affitto degli appartamenti ammobiliati (66%) e più della metà dei contratti realizzati prediligono gli *studio*.

Gli arrondissement centrali diventano, invece, sempre meno abbordabili e sempre più monopolizzati dalle locazioni turistiche di tipo Airbnb. Di conseguenza, la domanda

[5] Dal 2005, *LocService* è un sito specializzato nel noleggio tra privati in tutta la Francia. Grazie a un concetto originale di connessione inversa, sono i proprietari a contattare direttamente gli inquilini. In questo modo vengono risparmiate tutte le spese di agenzia.

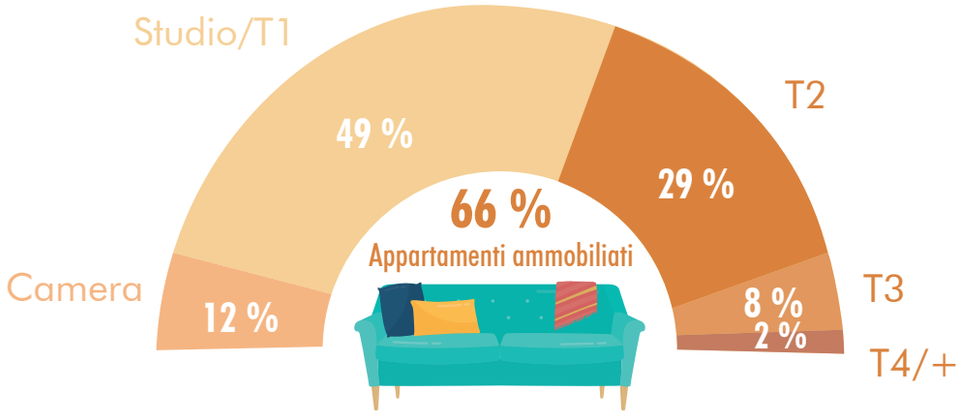


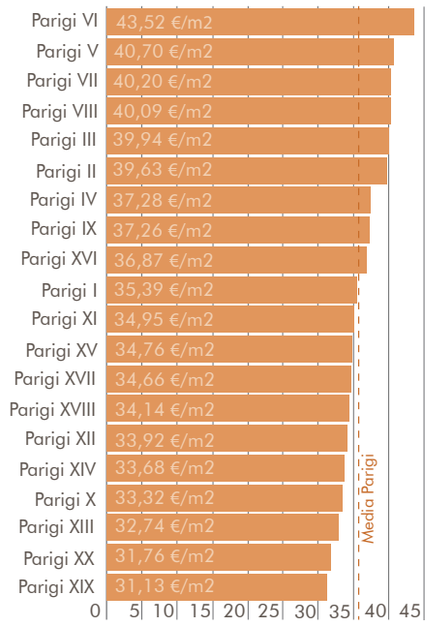
DIAGRAMMA: Percentuale vendite per tipologia di appartamenti
Fonte: LocService.fr, rielaborazione personale

degli affitti risulta essere sempre più in calo. Il IV arrondissement appare come il meno ricercato mentre, al contrario, il XV si rivela in testa agli arrondissement più richiesti con il 12,86 % delle ricerche. Fa parte dei più grandi arrondissement della città ed è il più popolato. Viene seguito dal XI (8,28 % delle ricerche) e dal XIII (8,24%).

Il budget medio dei locatari parigini, invece, ammonta a 997 € e resta tuttora inferiore all'offerta di mercato. Il profilo degli utenti alla ricerca di un affitto è rappresentato per il 42 % da studenti.

Non sorprende, inoltre, che la differenza di prezzi con il resto della Francia sia piuttosto considerevole: gli affitti (al m^2) sono in media il 188 % più cari nella capitale rispetto al resto del paese. Per quanto concerne i prezzi all'interno dell'Ile-de-France, invece, la Piccola Corona si situa in media a 23,78 €/m^2 mentre la Grande Corona a 18,01 €/m^2.

TABELLA: Valore al m^2 degli affitti suddivisi per arrondissement
Fonte: LocService.fr



4.5 SCENARI FUTURI

4.5.1 Il parco locativo

Il parco degli alloggi parigini viene fortemente alterato dalle nuove costruzioni e dal rinnovamento del parco esistente. L'evoluzione del parco immobiliare spiega, in gran parte, il recente rallentamento di deconcentrazione della popolazione nella *"Grande Corona"*. Sotto l'effetto della densificazione e del rinnovamento urbano, da una decina di anni, la metà della crescita demografica francese è concentrata a Parigi e nei idipartimenti della *"Piccola Corona"*.
La crescita demografica è, tuttavia, frenata dalla presenza di alloggi vacanti o non utilizzabili per soggiorni di lunga durata (come ad esempio residenze secondarie o alloggi affitati a turisti) e attenuata, invece, dalla riduzione delle dimensioni medie delle famiglie, ovvero delle persone che vivono in uno stesso alloggio.
Se l'evoluzione demografica e quella del parco locativo sono in interazione, il legame tra questi due fenomeni si rivela sempre più diretto in un mercato particolarmente

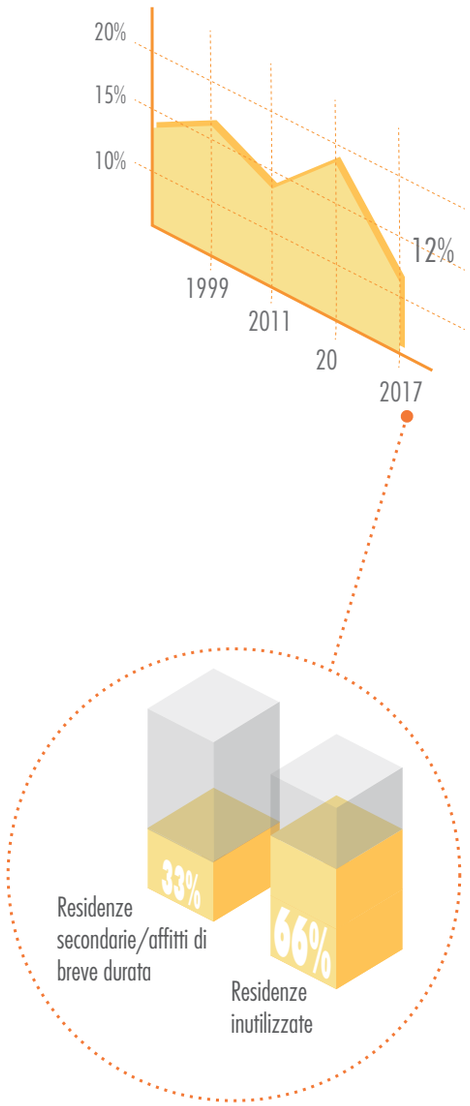
complesso.
Due sono gli scenari di nuova costruzione ammessi entro il 2035. Entrambi, prevedono un aumento della costruzione rispetto al periodo 2000-2015, che si era rivelato particolarmente basso, e integrano le tendenze di densificazione del tessuto urbano promosse dallo Schema Direttivo della regione dell'Ile-de-France (SDRIF).
Lo scenario detto *"basso"* lo è solo in riferimento alla legge *Grand Paris,* adottata nel 2010, che mira a costruire 70.000 abitazioni all'anno in tutta l'Ile-de-France.

4.5.2 Lo scenario "basso"

La costruzione di 50.000 nuovi alloggi all'anno porterebbe la popolazione a 13,1 milioni di abitanti, all'orizzonte del 2035. Questo numero sarebbe di poco superiore allo scenario puramente demografico già in previsione (13 milioni). Al contrario, però, la crescita della popolazione sarebbe ripartita in maniera differente rispetto ad ogni dipartimento. La crescita annua del parco immobiliare si accelererebbe, infatti, a Parigi e nella Piccola Corona (+23% rispetto al periodo 1990-2015) nonostante i prezzi immobiliari piuttosto elevati, mentre rallenterebbe nella Grande Corona (- 7 %).
Tuttavia, il parco degli alloggi inoccupati continuerebbe a crescere.
Sono già una decina d'anni che il parco degli alloggi inoccupati non cessa di crescere: ciò è dovuto principalmente agli alloggi inutilizzati e alle residenze secondarie o affitti di breve durata, che nel 2015 sono aumentati quattro volte più rapidamente degli alloggi inutilizzati nel 2006.
Nelle previsioni per lo scenario *"basso"*, l'aumento degli alloggi inoccupati seguirebbe progressivamente la tendenza attuale. Si parlerebbe, dunque, del 12% nel 2035: due terzi saranno alloggi inutilizzati e un terzo residenze secondarie o affitti di breve durata, come al giorno d'oggi.

Parigi è il solo dipartimento a contare più residenze secondarie o occasionali che alloggi inoccupati. Questo numero così elevato, che continua a crescere, è dovuto per la maggior parte al turismo e agli affitti di breve durata attraverso piattaforme online come Airbnb. La percentuale stimata per il 2035 sarà di 9,3%. Questo valore risulterà, tuttavia, relativamente frenato dalla legge ELAN (*Évolution du logement et aménagement numérique*) che prevederà maggiori sanzioni per i proprietari di siti web che non rispettano determinati obblighi. Tra questi, il massimale legale di 120 giorni di affitto annuali consentiti per una residenza principale.
In questo scenario in cui la fertilità rimarrebbe stabile, la popolazione continuerebbe a invecchiare e gli stili di vita per le diverse età a evolvere come tra il 2008 e 2013. Tutto ciò porterebbe a una diminuzione regolare del numero di persone medie per famiglia (2,26 nel 2035 nell'Ile-de-France contro 2,32 nel 2015).
Il numero di persone per famiglia a Parigi rimarrebbe stabile (1,88) così come la popolazione, a causa della forte densità del territorio.
Al di fuori, la popolazione aumenterà. La più forte crescita demografica (15%) sarà registrata nei dipartimenti della Seine- Saint-Denis e della Val-de-Marne.

GRAFICO: Percentuale di abitazioni inoccupate negli anni.
Fonte: : Insee Analyses Ile-deFrance n°53 - Febbraio 201, rielaborazione personale



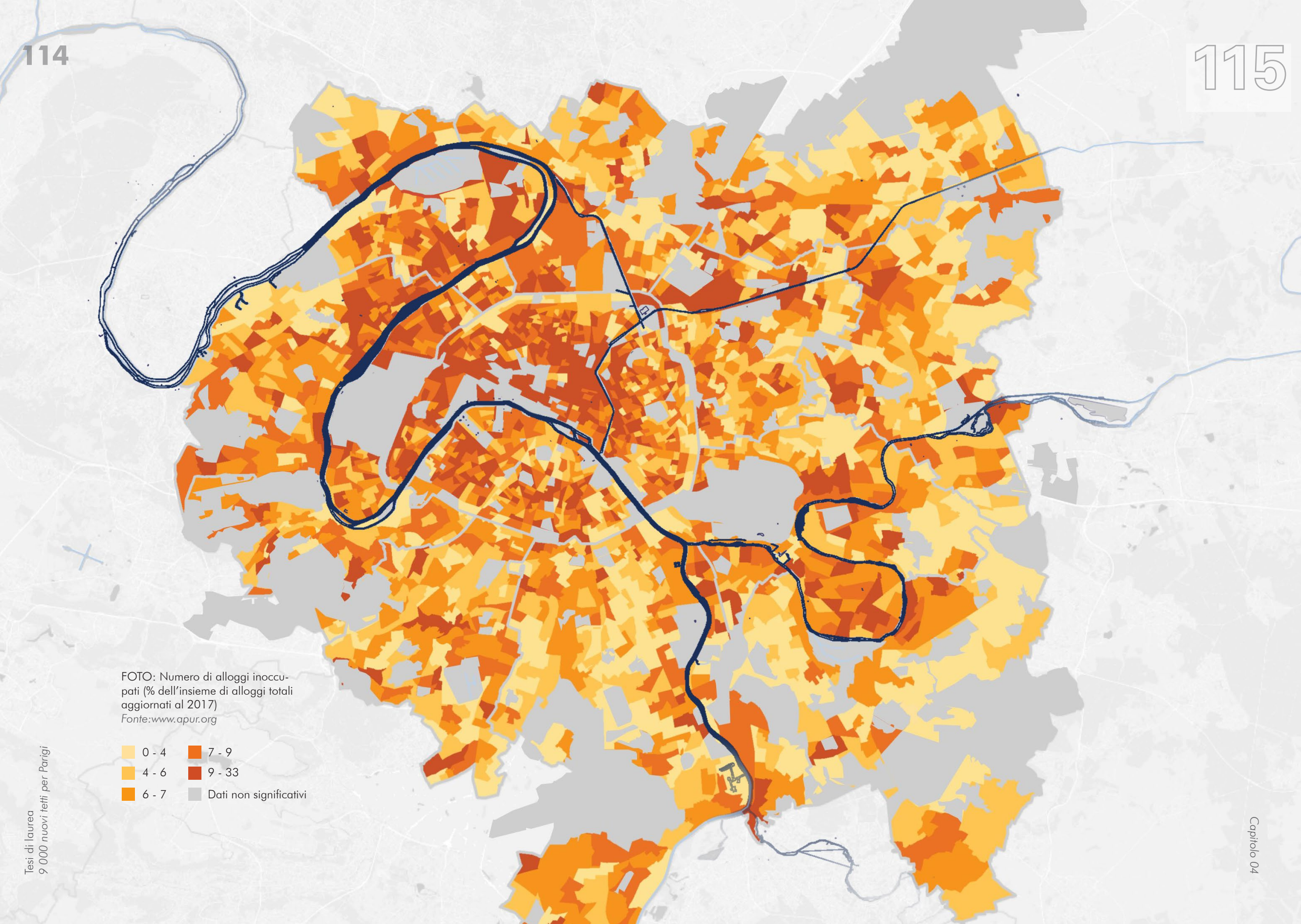


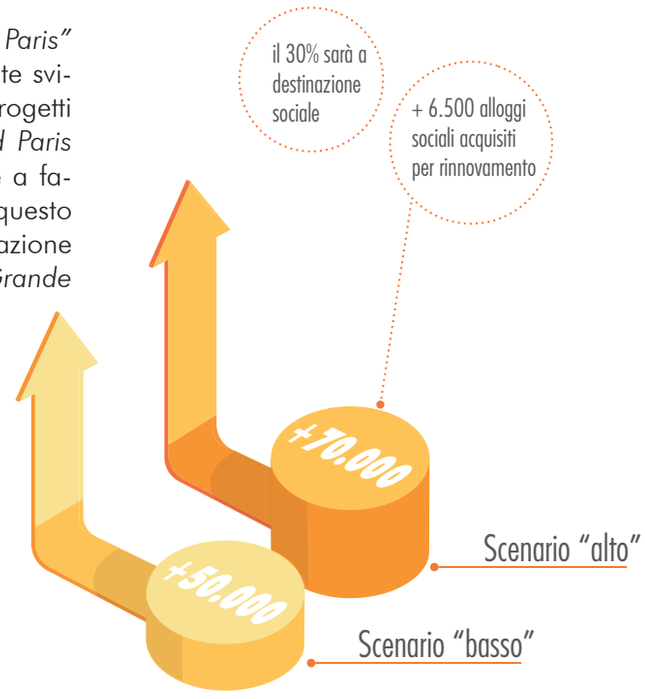
FOTO: Numero di alloggi inoccupati (% dell'insieme di alloggi totali aggiornati al 2017)
Fonte:www.apur.org

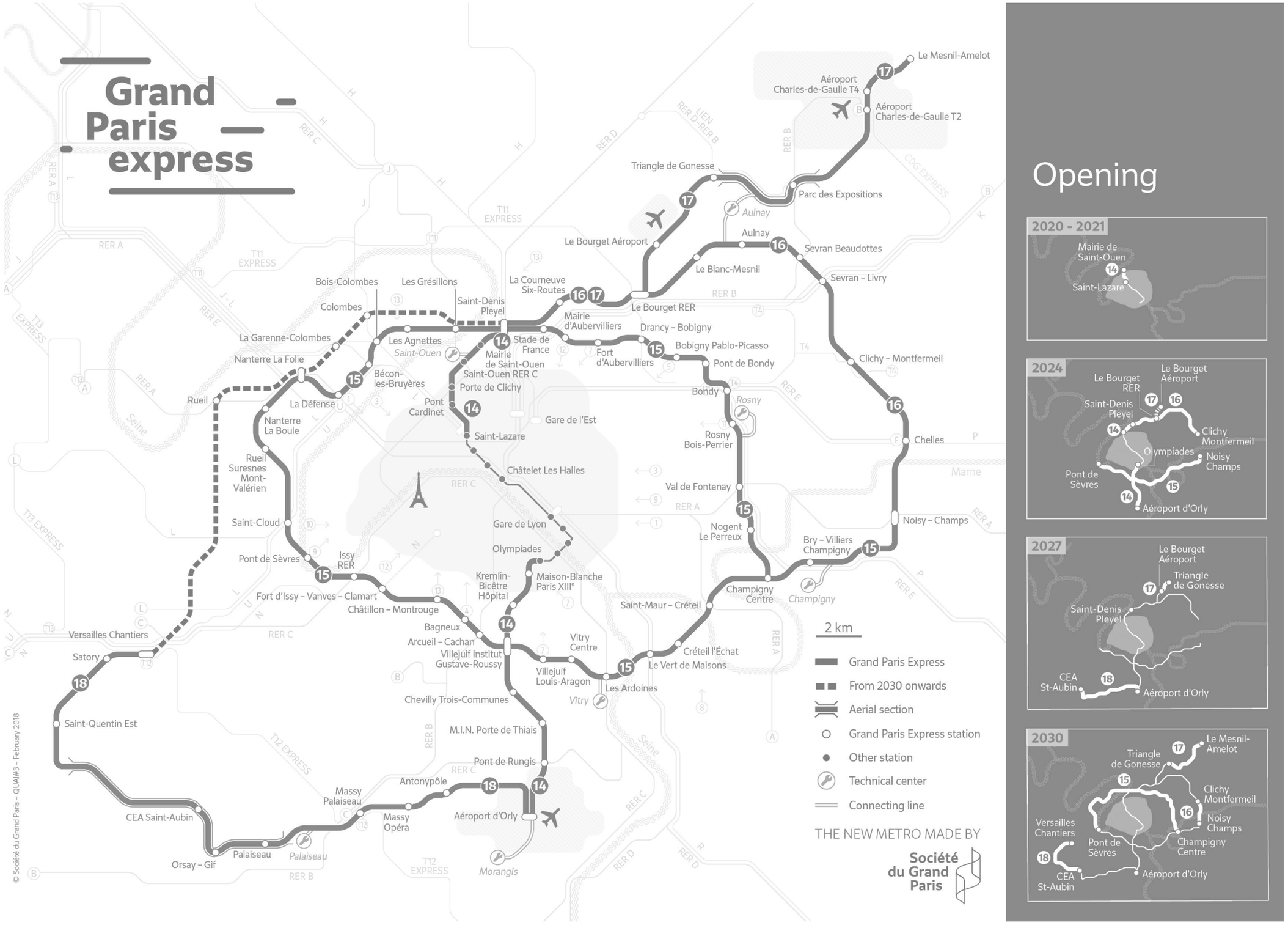
4.5.3 Lo scenario "Grand paris"

Il primo articolo della legge *Grand Paris*, adottata nel 2010, fissa l'obiettivo di costruire ogni anno 70.000 nuovi alloggi. Lo *Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)*, adottato a Dicembre 2017, declina questa obiettivo e fissa per i prossimi sei anni un finanziamento netto per 38.000 nuove costruzioni all'anno nella metropoli del *Grand Paris*.
L'obiettivo di nuove costruzioni prevede anche di raggiungere 30% di alloggi sociali nel parco delle residenze principali entro il 2030, come portato dal SDRIF (contro il 23,5% nel 2015). Con una media di 23.100 nuovi alloggi sociali apparsi tra il 2011 e il 2017, la produzione sociale ha contribuito negli ultimi anni fino ad arrivare ad occupare il 31% delle nuove costruzioni totali. A queste, si aggiungono le 6.500 abitazioni acquisite per rinnovo o miglioramento.
Al contrario, la crescita delle locazioni occasionali e delle residenze secondarie aumenterà maggiormente rispetto al primo scenario.

Nonostante Parigi si presenti come la città più visitata al mondo secondo i viaggiatori Airbnb nel 2016, gli affitti registrati nei dipartimenti della *"Piccola Corona"* hanno subito un tasso di crescita, tra il 2015 e il 2016, che supera quello della media cittadina (+20%): +58 % a Hauts-de Seine, +67 % a Seine-Saint-Denis et +138 % a le Val-de-Marne (*fonte Airbnb*). In prospettiva del 2035, le residenze secondarie e gli alloggi occasionali aumenteranno fortemente nella *Piccola Corona*. Tuttavia, le misure prese dalla municipalità faranno in modo di stabilizzare la situazione a partire dal 2025.
Un calo della dimensione media per famiglia sarà verificato a causa di: un ritmo di costruzione più elevato, una migliore considerazione della diversità delle esigenze delle famiglie e dallo sviluppo di un'offerta di abitazioni adeguato e più accessibile. Tutti questi fattori andranno a fluidificare il flusso immobiliare.
Nello scenario *"Grand Paris"*, la popolazione aumenterebbe maggiormente tra il 2015 e il 2035 che tra il 2006 e 2015 (+70.500 abitanti per anno contro +61.000) e rispetto allo scenario basso (+ 50.000 tra il 2015 e il 2035). L'Ile-de-France conterebbe così 13.494.000 abitanti nel 2035, ossia 411.000 in più rispetto a lo scenario *"basso"*. La Seine-Saint-Denis e la Val-de-Marne sarebbero i due dipartimenti la cui popolazione aumenterebbe maggiormente a seguito della maggiore costruzione, con rispettivamente 15.000 e 12.500 nuovi abitanti ogni anno tra il 2015 e il 2035.
Al contrario, a Parigi la popolazione diminuirebbe di 30.100 persone per effetto della crescita di nuovi alloggi in periferia.
Lo scenario *"Grand Paris"* viene, inoltre, fortemente sviluppato attorno ai progetti per la rete del *"Grand Paris Express"* che andrebbe a facilitare largamente questo movimento di migrazione residenziale verso la *Grande Corona*.

GRAFICO: Nuovi immobili costruiti annualmente
Fonte: : Insee Analyses Ile-deFrance n°53 - Febbraio 2017, rielaborazione personale





Opening

FOTO: Piano di sviluppo *Grand Paris*
Fonte: www.societedugrandparis.fr

	Population municipale au 1 er janvier 2012	Population municipale au 1er janvier 2017	Variation annuelle moyenne 2012-2017 (en %)			Variation annuelle moyenne 2007-2012 (en %)		
			Totale	Part due au solde naturel	Part due au solde migratoire	Totale	Part due au solde naturel	Part due au solde migratoire
Paris	**2 240 621**	**2 187 526**	**-0,5**	**0,7**	**-1,1**	**0,4**	**0,8**	**-0,3**
Hauts-de-Seine	1 586 434	1 609 306	0,3	0,9	-0,6	0,5	1,0	-0,5
Seine-Saint-Denis	1 538 726	1 623 111	1,1	1,3	-0,2	0,5	1,3	-0,8
Val-de-Marne	1 341 831	1 387 926	0,7	0,9	-0,3	0,6	1,0	-0,4
Petite couronne	**4 466 991**	**4 620 343**	**0,7**	**1,1**	**-0,4**	**0,5**	**1,1**	**-0,6**
Seine-et-Marne	1 353 946	1 403 997	0,7	0,8	0,0	1,0	0,9	0,1
Yvelines	1 412 356	1 438 266	0,4	0,8	-0,4	0,1	0,8	-0,7
Essonne	1 237 507	1 296 130	0,9	0,9	0,0	0,6	0,9	-0,3
Val-d'Oise	1 187 081	1 228 618	0,7	1,0	-0,3	0,5	1,1	-0,6
Grande couronne	**5 190 890**	**5 367 011**	**0,7**	**0,9**	**-0,2**	**0,5**	**0,9**	**-0,4**
Île-de-France	**11 898 502**	**12 174 880**	**0,5**	**0,9**	**-0,4**	**0,5**	**0,9**	**-0,4**
France métropolitaine	**63 375 971**	**64 639 133**	**0,4**	**0,3**	**0,1**	**0,5**	**0,4**	**0,1**

TABELLA: Andamento della popolazione regionale e dipartimentale. Attualizzato al 2017.
Fonte: : Insee Analyses Ile-deFrance n°53 - Febbraio 2017

Département	Scénario tendanciel*	Scénario bas de construction				Scénario loi Grand Paris de construction			
	Population 2035	Population 2035	Taille moyenne des ménages 2035	Nombre de constructions par an 2015-2035	Renouvellement par an 2015-2035	Population 2035	Taille moyenne des ménages 2035	Nombre de constructions par an 2015-2035	Renouvellement par an 2015-2035
Paris	**2 202 000**	**2 205 000**	**1,88**	**3 900**	**-2 200**	**2 175 000**	**1,85**	**4 500**	**-2 500**
Hauts-de-Seine	1 658 000	1 718 000	2,17	7 600	-2 600	1 791 000	2,16	11 600	-4 500
Seine-Saint-Denis	1 757 000	1 832 000	2,49	9 200	-2 700	1 895 000	2,46	12 400	-4 100
Val-de-Marne	1 524 000	1 576 000	2,27	7 400	-1 200	1 626 000	2,25	10 100	-2 200
Petite couronne	**4 939 000**	**5 126 000**	**2,31**	**24 200**	**-6 500**	**5 312 000**	**2,29**	**34 100**	**-10 800**
Seine-et-Marne	1 567 000	1 556 000	2,40	6 300	-400	1 615 000	2,35	8 400	-500
Yvelines	1 441 000	1 479 000	2,33	6 100	-1 000	1 553 000	2,28	8 700	-1 300
Essonne	1 501 000	1 411 000	2,40	5 300	-400	1 481 000	2,34	8 500	-800
Val-d'Oise	1 337 000	1 306 000	2,50	4 200	-400	1 358 000	2,49	5 800	-700
Grande couronne	**5 846 000**	**5 752 000**	**2,40**	**21 900**	**-2 200**	**6 007 000**	**2,36**	**31 400**	**-3 300**
Île-de-France	**12 987 000**	**13 083 000**	**2,26**	**50 000**	**-10 900**	**13 494 000**	**2,23**	**70 000**	**-16 600**

TABELLA: Confronto proiezioni della popolazione regionale e dipartimentale dello scenario "Basso" e dello scenario *Grand Paris*. Attualizzato al 2017.
Fonte: : Insee Analyses Ile-deFrance n°53 - Febbraio 2017

4.6 IL PARCO SOCIALE

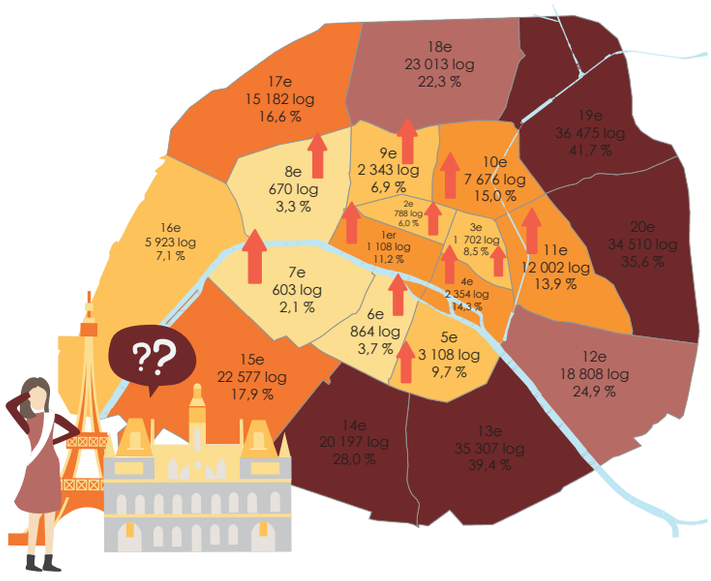
Al 1° gennaio 2018 la città di Parigi conta 245.210 *logements sociaux* SRU attivi. Questa cifra rappresenta il 21,1% delle residenze principali. Non si conoscono ancora le ciffre ufficiali per il 2019, ma in vista dei programmi sviluppati nel 2018 (5.087 alloggi) il parco sociale dovrebbe attingere a 250.297 alloggi (21,5% delle residenze principali).
Aggiungendo gli alloggi sociali già finanziati in corso di costruzione, la percentuale dovrebbe ammontare intorno al 23,6%.
Al di là del rispetto degli obblighi fissati dalla legge SRU, Parigi persegue un obiettivo quadruplo: **aumentare il numero dei suoi alloggi sociali per raggiungere la soglia legale prima della scadenza fissata, migliorare la distribuzione sul territorio, produrre degli alloggi famigliari più adeguati alla domanda richiesta e diversificare l'offerta locativa per ogni singolo immobile ai fini di garantire la *mixitè sociale*.**
Tuttavia, al giorno d'oggi, gli alloggi sociali risultano concentrati principalmente in tre soli arrondissements: il XIII, il XIX e il XX.
Gli alloggi finanziati tra il 2001 e il 2018 rientrano in tre classi distinte[6]:

- gli alloggi PLAI (*Prêt Locatif Aidé d'Intégration*) riservati alle persone in situazioni di grande precarietà, di cui l'affitto massimo ammonta a 6,01 €/m^2.
- gli alloggi PLUS (*Prêt Locatif à Usage Social*) che corrispondono ai HLM tradizionali, il cui affitto massimo si situa a 6,76 €/m^2 e sono i più numerosi.
- gli alloggi PLS (*Prêt Locatif Social*), attribuiti alle famiglie con redditti troppo elevati per poter accedere alle locazioni HLM ordinarie, ma troppo bassi per poter entrare nel parco privato. L'affitto massimo ammonta a 13,18 €/m^2.

Gli alloggi PLAI, PLUS, e PLS costituiscono la recente frazione degli alloggi sociali. Tuttavia, la maggior parte degli alloggi che costituiscono il parco degli alloggi sociali rientra in altre categorie HLM,

[6] Avviso del 8 gennaio 2019 relativo alla fissazione del canone e dei canoni massimi delle convenzioni concluse in applicazione dell'articolo L. 351-2 del Codice della costruzione e dell'abitazione, per il periodo dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2018.

ILM, etc.
Poiché un alloggio sia un alloggio sociale, deve essere riconosciuto da un'amministrazione ed essere oggetto di una convenzione tra lo Stato e il proprietario locatore[7].
Dal 2001 al 2018, sono stati finanziati 104.484 alloggi: 27.786 abitazioni PLAI (27%), 44.980 abitazioni PLUS (43 %) e 31.718 abitazioni PLS (30 %).
Inoltre, gli alloggi sociali finanziati dal 2001 al 2018 si suddividono in 48.524 immobili di nuova costruzione (47%), 17.980 alloggi in acquisizione-recupero (17%) e 37.980 alloggi in acquisizione convenzionata (36%).
72.418 sono, invece, gli alloggi familiari (69%) e 32.066 gli alloggi specifici (31%).
Più del 50% degli alloggi sociali finanziati tra il 2001 e il 2018 sono costituiti da tre stanze o più.
Il lasso di tempo che intercorre tra un programma finanziato e quello in cui è offerto in affitto può variare da pochi mesi a diversi anni, in funzione della durata dei cantieri. In media, dai tre ai quattro anni sono necessari per un nuovo programma.
Dei 104.484 alloggi sociali finanziati dal 2001 al 2018, 80.104 sono stati consegnati alla fine del 2017 (77%).
Il numero di domande per un alloggio sociale a Parigi è in notevole progressione rispetto agli anni precedenti: 249.671 famiglie hanno rinnovato o depositato una prima domanda nel 2018 presso i servizi della città di Parigi o presso un altro servizio istruttore nell' Île-de-France che indicano Parigi tra le loro scelte di posizione.
Dall'analisi di tale richiesta risulta che 135.169 richieste provengono da famiglie residenti a Parigi (12% delle famiglie parigine).
L'elevato numero di richiedenti è il frutto della situazione sociale ed economica delle famiglie che desiderano alloggiare a Parigi e del prezzo particolarmente elevato degli alloggi.
Al 31 dicembre 2018, il 67% delle famiglie iscritte come richiedenti alloggio a Parigi, ha un livello di redditi inferiori ai massimali PLAI, che corrisponde ad un reddito di riferimento di 30.050 € per una famiglia di quattro persone.
Solo l'11% delle famiglie iscritte come richiedenti alloggio dispone di risorse più elevate dei massimali PLUS, con un reddito di riferimento di 54.628 € per una famiglia di quattro persone[8]. Più di un richiedente alloggio su cinque (23%) è già locatario di un alloggio sociale e spesso desidera scambiare il suo alloggio attuale con un altro alloggio più grande.



MAPPA: Elaborato concettuale che illustra la distrubuzione degli alloggi sociali a Parigi

[7] Questa convenzione permette all'affittuario di beneficiare de l'*aide personnalisée au logement (APL)*.
[8] Calcolo effettuato sulla base dei 209.103 dossier per i quali le informazioni sono disponibili

BIBLIOGRAFIA

A. Morizet, *Du vieux Paris au Paris moderne, Haussmann et ses prédécesseurs*, Paris, Infolio éditions, 2014, capitolo II

Archibooks + Sautereau, *Habiter le Grand Paris. Atelier International du Grand Paris*, Paris, 2013

Apur (Atelier parisien d'urbanisme), *Les chiffres du logement social à Paris en 2018*, n.164, 2019

Apur (Atelier parisien d'urbanisme), *Les personnes en situation de rue à Paris la nuit du 15-16 février 2018*, Paris, 2018

Apur (Atelier parisien d'urbanisme), *Évolutions conjointes du parc de Logements et de la population en Île-de-France*, n.137, 2018

F. Geipel, G. Andi Equioe Lin, *Grand Paris/Métropole Douce, hypothèses sur le paysage Post-Kyoto*, Paris, Éditions Jean-Michel Place, 2009

Le Grand Pari(s) - Consultation internationale sur l'avenir de la métropole parisienne, catalogo dell'esposizione concepita e realizzata dalla Cité de l'Architecture et du Patrimoine e dall'Institut Français d'Architecture, numero fuori serie di "Le Moniteur Architecture", Paris, 2009

SITOGRAFIA

ADIL de Paris, *Le logement parisien en chiffres*, Paris, 2018
www.adil75.org

Administration française
www.service-public.fr

Apur (Atelier parisien d'urbanisme)
www.apur.org

Fondation Abbé Pierre, *L'état du mal-logement en France 2019, Paris, 2019*
www.fondation-abbe-pierre.fr

Insee, *Institut national de la statistique et des études économiques*
www.insee.fr

Insee Analyses, *Une mosaïque sociale propre à Paris, Parigi*, n.53, Febraio 2017
Articolo online
www.insee.fr

Loc Service, sito ufficiale
www.locservice.fr

Ville de Paris, sito ufficiale della città di Parigi
www.paris.fr

Atelier Grand Paris, sito ufficiale
www.ateliergrandparis.fr

4

5

6

7

SOCIAL HOUSING:
RUOLO E OBIETTIVI

MAISONS POUR TOUS

NUOVE FRONTIERE DI ESPANSIONE
URBANA: LE SOPRAELEVAZIONI

PARIGI IN CIFRE

DALLA DOMANDA AL PROGETTO: LE
LINEE GUIDA

IL PROGETTO

05 DALLA DOMANDA AL PROGETTO

5.1 LA DOMANDA

Come descritto nel capitolo precedente, il 1° gennaio del 2018 è stato stimato che a Parigi sono 245.210 i *logements sociaux*, ovvero il 21,1% delle residenze principali e in vista dei programmi finanziati nel 2019 la percentuale stimata sarà del 23,6%. L'obbiettivo prescritto dall'articolo 55 della legge SRU del 2013 è il raggiungimento nel 2025 di una percentuale del 25% per la città di Parigi. Inoltre, l'articolo prevede che all'interno di uno stesso immobile sia differenziata l'offerta locativa in modo da garantire l'eterogeneità sociale, elemento chiave per la qualità della vita di quartiere. Tuttavia, oggi sono solo quattro gli arrondissement che vantano una percentuale superiore al 25%. Sono, invece, otto quelli che non arrivano neanche al 10%, per lo più corrispondenti alle zone centrali. In questo modo, la media cittadina è ancora distante dall'essere equamente distribuita.
Per il raggiungimento della quantità prevista dalla legge sarebbe necessario per la città acquisire 20.835 immobili entro il 2025.
Rifacendosi alle statistiche del 2018 si può vedere che dal 2001 il 46% delle nuove acquisizioni di *logements sociaux* sono di nuova costruzione.

Come, inoltre, descritto nel terzo capitolo, per la città di Parigi si sono aperte nuove possibilità di sopraelevazione in seguito all'approvazione della legge ALUR[1] del 2014. Abolendo il coefficiente di occupazione del suolo (COS), si sbloccano, così, nuove possibilità di costruzione.

E se decidessimo, quindi, mantenendo la stessa percentuale, di andare a costruire 9.584 (46%) nuovi logements sociaux sopraelevando edifici esistenti all'interno di questi otto arrondissement?

[1] La legge n° 2014-366 del 24 Marzo 2014 per "*l'accès au logement et un urbanisme rénové*", detta legge ALUR o legge Duflot II, est una legge francese relativa agli immobili.

5.2 LE LINEE GUIDA

5.2.1 Il processo costruttivo

Come precedentemente menzionato, esistono tre diversi modi in cui si può portare avanti un progetto di sopraelevazione.
I proprietari/coproprietari dell'immobile oggetto della sopraelevazione possono decidere di gestire autonomamente il progetto incaricando personalmente gli architetti, i tecnici e l'impresa costruttrice. Saranno loro a far realizzare gli studi diagnostici necessari, seguiranno gli aspetti amministrativi e finanzieranno l'operazione in tutti i passaggi.
Nel caso i proprietari/coproprietari decidano di sopraelevare l'immobile senza, però, esporsi finanziariamente in prima persona possono cedere i diritti a terzi che, in cambio, garantiranno lavori di manutenzione sugli spazi comuni o di rinnovamento energetico.
La terza possibilità è quella che interessa questo studio: la cessione dei diritti a "un proprietario sociale".

Verranno prima individuate le potenziali aree di progetto adeguate a ospitare la nuova costruzione. Il tessuto urbano eterogeneo crea il terreno ideale per l'inserimento di piccole e grandi costruzioni ad esempio tra due o più edifici. Inoltre, molti di essi presentano un tetto piano, elemento in grado di semplificare l'iter progettuale, diagnostico e costruttivo, perfetto per ospitare nuovi piani di edificato.

Il comune si metterà, poi, in contatto con i proprietari degli edifici potenzialmente sopraelevabili. Nel caso di appartenenza a un singolo proprietario l'accordo sarà più facilmente raggiungibile che nel caso di multipli proprietari, in questo caso sarà necessario raggiungere 2/3 del consenso.

Sarà, quindi, necessario trovare il futuro proprietario sociale, il quale si occuperà di far realizzare i lavori di sopraelevazione finanziandoli e sarà, poi, il responsabile della gestione dell'immobile una volta realizzato il progetto.
Quali sono, però, le ragioni che spingono i proprietari a decidere di edificare sul tetto del proprio immobile e quali

quelle che spingono i futuri proprietari sociali a investire nell'operazione? Sono molteplici le risposte possibili e tra queste spiccano i vantaggi economici.
L'aggiunta di piani porterà inevitalmente al risanamento dell'edificio sottostante. Sarà necessario creare un'uniformità tra il vecchio e il nuovo, attraverso la ristrutturazione della facciata in alcuni casi, per poi arrivare a veri e propri *retrofit* in grado di migliorare l'efficienza energetica in altri.
Inoltre, sarà possibile effettuare dei lavori sulle parti comuni interne come ad esempio il vano scala o l'ascensore. Quest'ultimo potrà essere sostituito con uno più moderno nel momento in cui non potrà soddisfare i requisiti qualitativi e prestazionali del nuovo edificio.
Se esiste un primo beneficio legato al comfort generato da questi lavori, ne esisterà un ulteriore nel momento in cui l'immobile aumenterà il suo valore immobiliare.
Il proprietario sociale, grazie all'obbligo che avrà il futuro abitante di impegnarsi con un contratto inizialmente di nove anni e poi rinnovabile ogni tre anni, avrà la sicurezza di ricevere una somma mensile in maniera costante. Questa sicurezza è garantita anche da meccanismi come *Loca-Pass* e AIVS, associazioni che si impegnano a assicurare il saldo di ogni canone nel momento in cui il locatario non ne sarà in grado. Inoltre, gli abitanti sono spesso beneficiari di aiuti elargiti dalla *Caisse d'allocations familiales* (CAF) che a volte arrivano a coprire il 90% del canone di affitto.
Esistono, inoltre, ulteriori benefici legati alla detrazione fiscale della quale potranno godere i proprietari sociali.
In conclusione, il rendimento netto di un investimento in un'abitazione di questo tipo può sfiorare il 10 %.

Tuttavia, i benefici non saranno solamente di natura economica e non solamente legati alla "sicurezza" dell'investimento. Le dinamiche sociali innescate faranno sì che il progetto si vada a classificare nella categoria *Social Impact Investing*. Come già spiegato, si tratta di un investimento con una forte connotazione sociale nella maggior parte dei casi di carattere positivo. I benefici economici coesisteranno, perciò, con dei benefici civici.
Questo benessere sarà percepito anche dagli inquilini già installati nell'immobile che godranno dei un nuovi benefici apportati dalla *mixité sociale*.

I numerosi vantaggi porteranno a un accordo tra i proprietari che darà inizio ai lavori di sopraelevazione.
Prima di intraprendere qualsiasi progetto simile è necessario assicurarsi che ci sia una conformità con le disposizioni locali in materia di altezza, di volume, di sagoma, relative all'aspetto esterno, e legate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente.
Sono però previste numerose deroghe al PLU ad esempio riguardo l'altezza massima di costruzione che, come precisato nella legge ALUR, non dovrà superare quella dell'edificio limitrofo più alto.
L'importante sarà, quindi, che l'edificio preesistente sia stato costruito da almeno due anni e che siano rispettati obbiettivi come quelli del piano urbanistico, relativi alla creazione di edifici residenziali e al rispetto della *mixité sociale*, e all'integrazione armoniosa con l'ambiente circostante.

Sarà un architetto a prendere le redini del progetto. Il proprietario sociale, con l'aiuto del professionista, sceglierà la categoria dei futuri beneficiari in base alle caratteristiche del lotto, dell'isolato e

CAMPI DI APPLICAZIONE DELLA DEROGA AL REGOLAMENTO DEL PLU

TIPOLOGIA DI PROGETTO		REGOLE CHE POSSONO ESSERE DEROGATE	LIMITI/CONDIZIONI
1	Autorizzare una costruzione destinata principalmente all'uso residenziale a superare l'altezza massima autorizzata	Volume massimo e densità	- La costuzione deve essere principalmente a uso residenziale - Il nuovo edificato non può superare in altezza gli edifici limitrofi - Il progetto deve integrarsi armoniosamente con il tessuto urbano circostante
2	Autorizzare la sopraelevazione di una costruzione	Densità e obblighi relativi alla di creazione di aree di parcheggio	- La costuzione preesistente deve essere stata completata da almeno due anni - La sopraelevazione deve essere unicamente a scopo residenziale
	+ Superamento dell'altezza massima consentita	Regole legate alla volumetria massima	- Il progetto deve essere contiguo a un'altra costruzione - Stesse condizioni dell'ipotesi 1

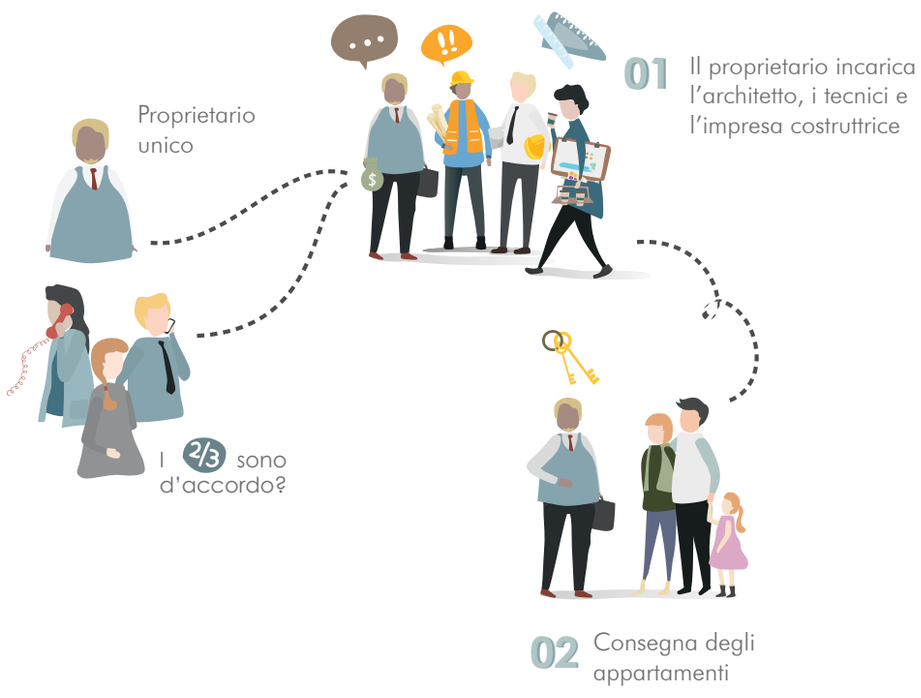
Fonte: Cheuvreux notaires, rielaborazione personale

dell'area di progetto. Questo procedimento verrà meglio spiegato nelle pagine successive in cui verrà sintetizzato sotto forma di matrice.
In questo momento degli studi di diagnostica riveleranno l'idoneità della struttura preesistente a essere caricata ulteriormente. Nel caso di un risultato negativo sarà necessario prevedere un intervento di rinforzo strutturale.

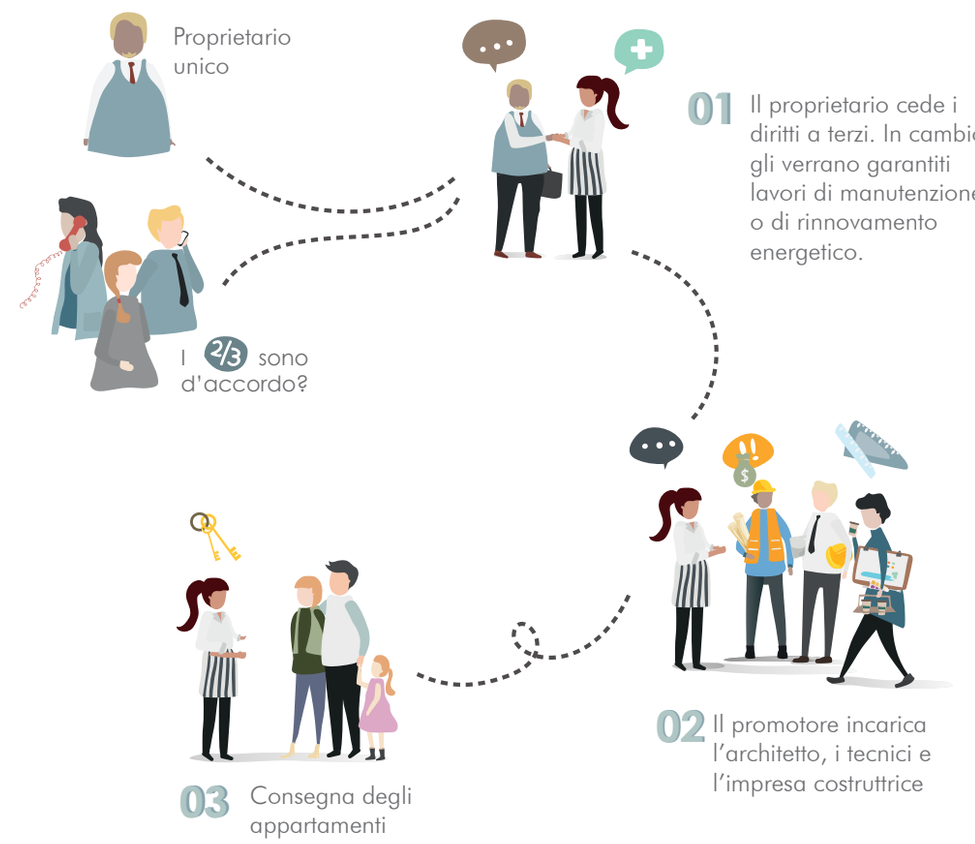
Una volta raccolte tutte queste informazioni, l'architetto, con l'aiuto di tecnici, ingegneri e dell'impresa costruttrice, redigerà un bilancio finanziario e insieme a esso un calendario dei lavori.
Stabilita la fattibilità economica, seguirà la fase progettuale che culminerà con il deposito di una domanda di permesso di costruire in comune.
Una volta approvata potrà iniziare la fase costruttiva.

Terminata la costruzione dell'opera verrà verificata la corretta conclusione dei lavori e l'adeguata efficienza energetica.
I nuovi appartamenti saranno ora consegnati dal proprietario ai nuovi inquilini selezionati in seguito grazie a una graduatoria.

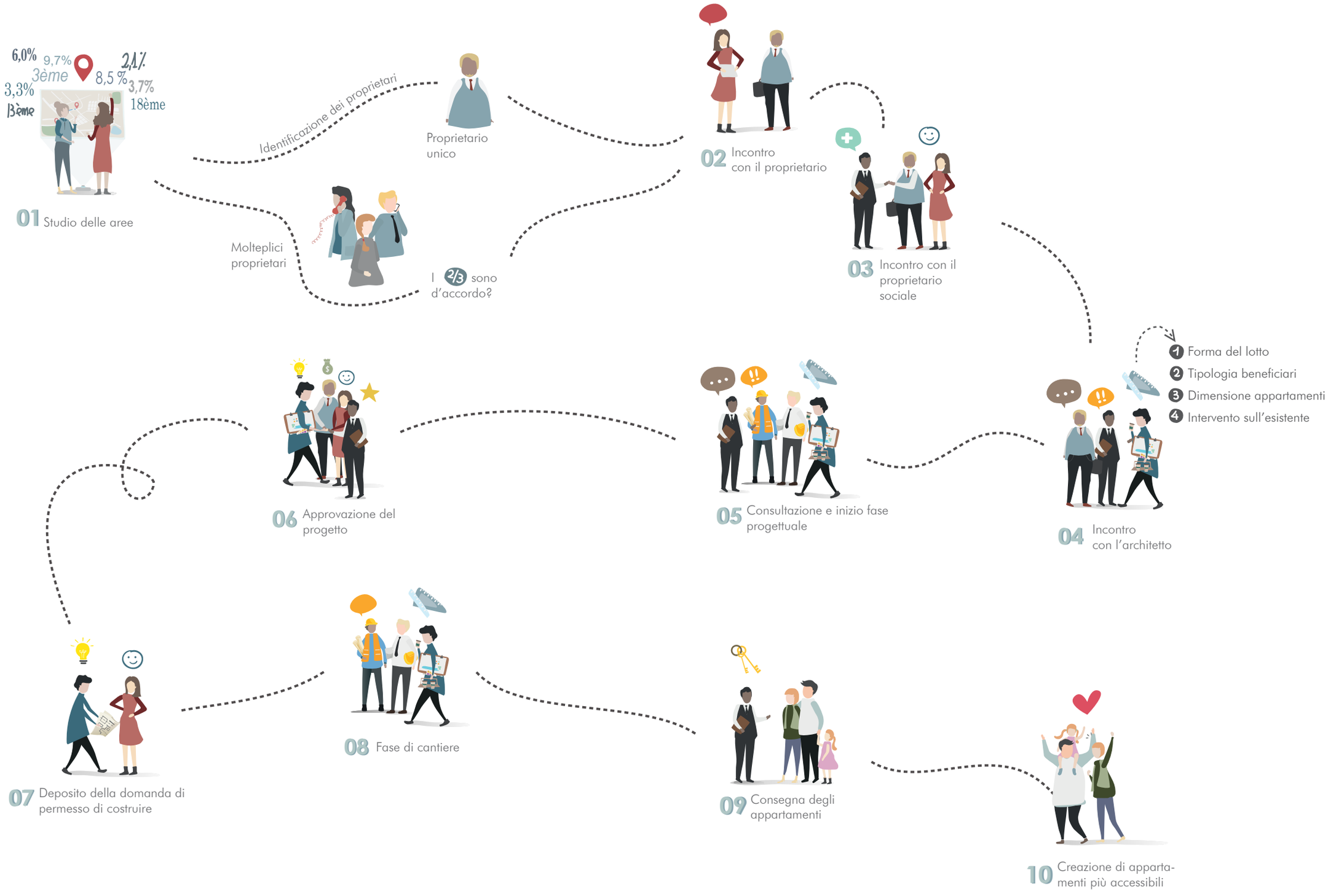
1



2



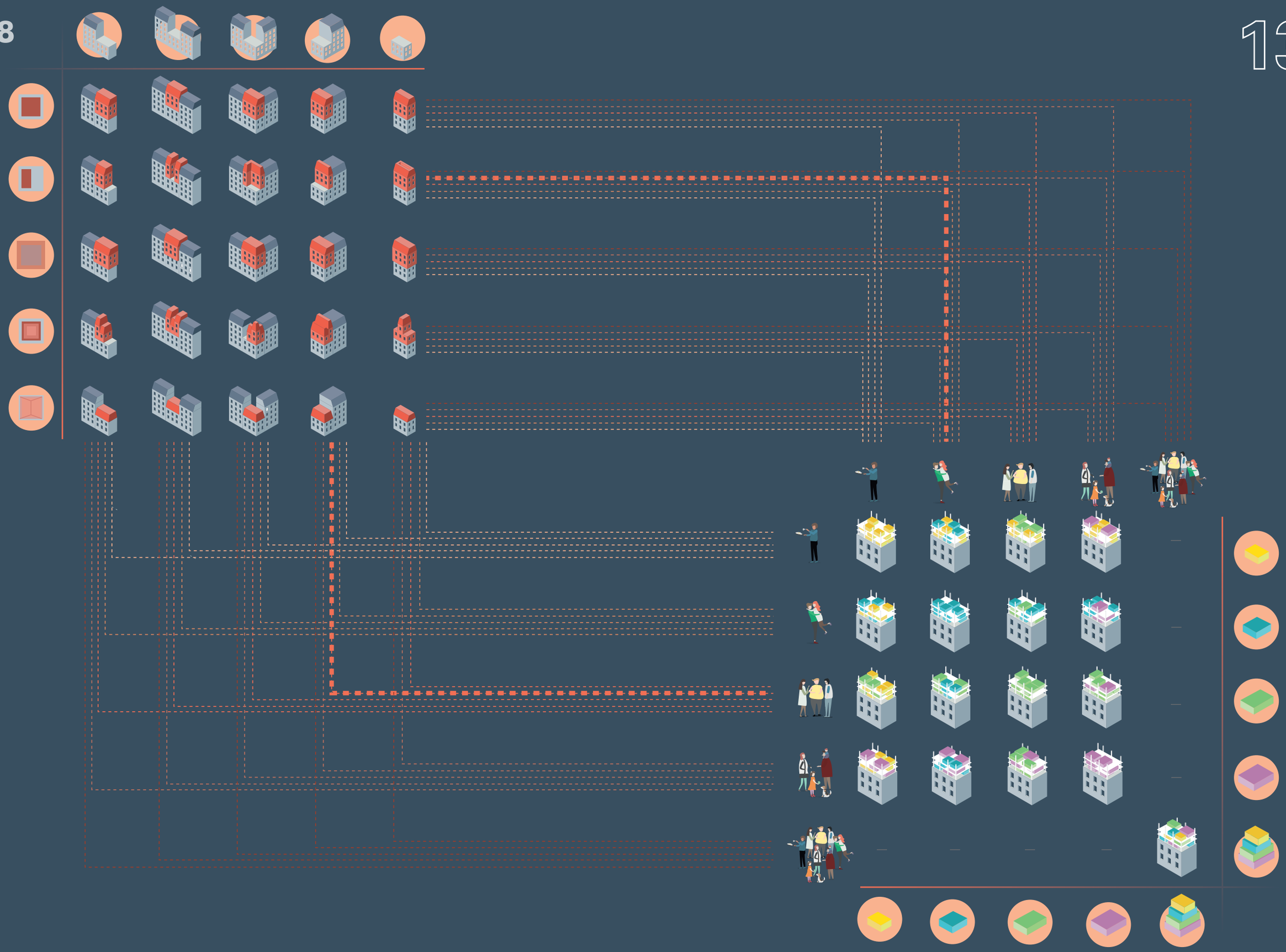
3

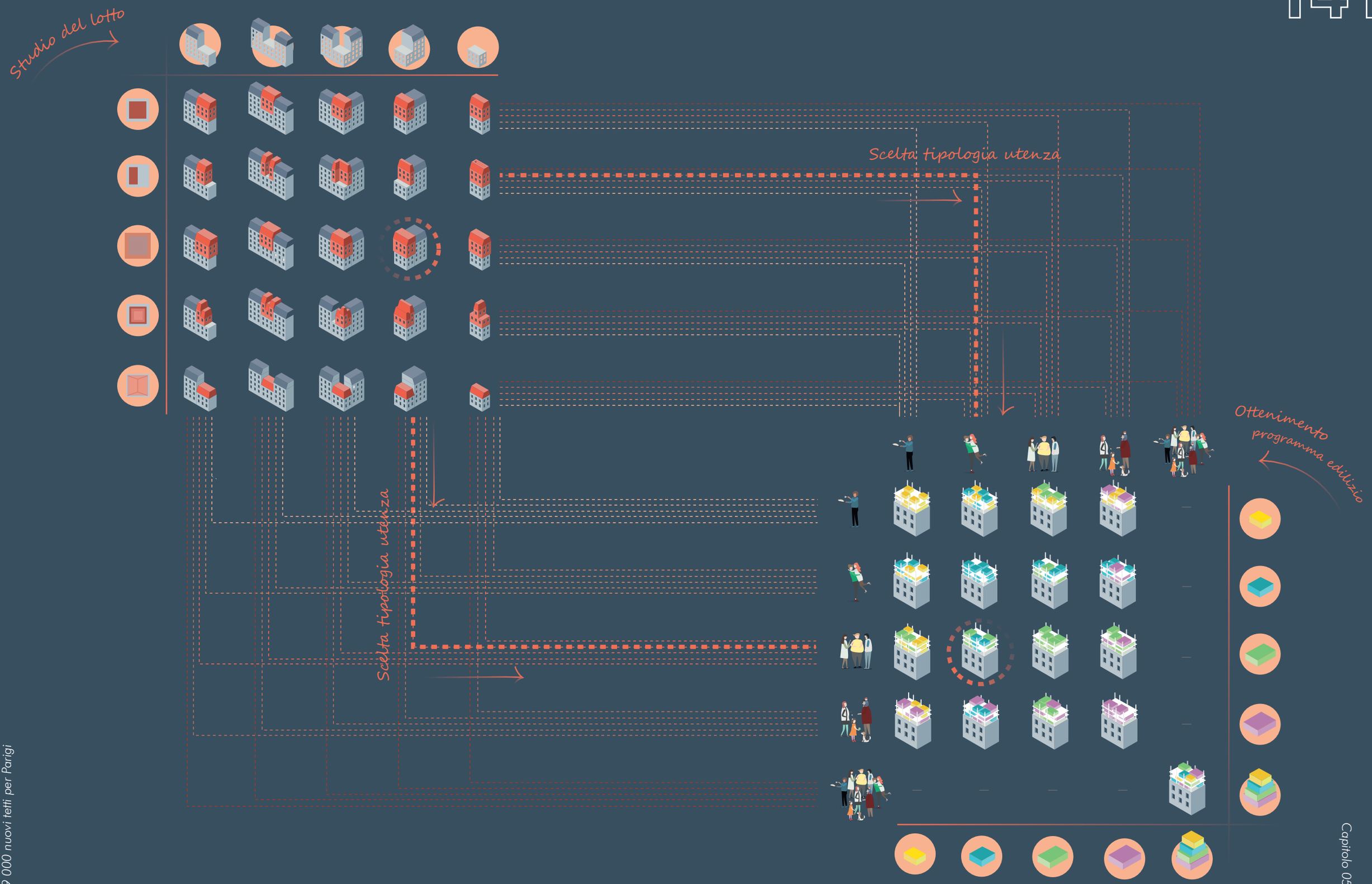

6,0%
9,7%
3ème
8,5 %
2,1%
3,7%
18ème
3,3%
13ème
01 Studio delle aree
Identificazione dei proprietari
Proprietario unico
Molteplici proprietari
I 2/3 sono d'accordo?
02 Incontro con il proprietario
03 Incontro con il proprietario sociale
1 Forma del lotto
2 Tipologia beneficiari
3 Dimensione appartamenti
4 Intervento sull'esistente
04 Incontro con l'architetto
05 Consultazione e inizio fase progettuale
06 Approvazione del progetto
07 Deposito della domanda di permesso di costruire
08 Fase di cantiere
09 Consegna degli appartamenti
10 Creazione di appartamenti più accessibili

5.2.2 La matrice

Il sistema matriciale vuole riassumere in maniera intuitiva la relazione tra le differenti variabili del progetto.
A seconda della conformazione del lotto, del rapporto con gli edifici limitrofi e dei diversi tipi di occupazione dell'area, la volumetria del progetto varierà. Il tessuto urbano molto denso di Parigi fa in modo che siano rari, ma non inesistenti, i casi di sopraelevazioni a partire da edifici isolati. È, dunque, importante in primo luogo stabilire il modo in cui il progetto si inserisce nel lotto: viene occupata l'intera superficie? Il nuovo edificio sarà a contatto con gli edifici adiacenti?
Questa prima scelta sarà in parte in grado di influire sulla scelta dell'utenza. In questo caso, sarà prima necessario valutare la quantità di superficie di cui si dispone e valutare ulteriori elementi come precedenti studi economici e demografici dell'area di progetto. Questi ultimi saranno utili al fine di delineare la destinazione "sociale" del progetto. In alcune aree risulteranno maggiormente diffuse determinate fasce di popolazione e saranno, quindi, gli attori a decidere se assecondare o no le tendenze del mercato immobiliare e, dunque, prediligere una tipologia o un beneficiario precisi.
È necessario soffermarsi, inoltre, sul rapporto che esiste tra l'utenza e la tipologia di appartamento. Nel momento in cui vengono selezionati i futuri beneficiari viene implicitamente scelto il tipo di sistemazione. In seguito a un'analisi svolta sugli alloggi parigini, su casi studio emblema dell"abitare minimo" e su casi studio proveniente dalla nostra esperienza personale, sono state selezionate quattro tipologie di appartamenti.
L'arbitrarietà con la quale ogni categoria di utenza è univocamente legata a una categoria di appartamenti è da far risalire alla volontà di ottimizzare gli spazi disponibili senza perdere di vista il benessere della futura utenza.

Nelle pagine successive vengono presentati i casi studio e le esperienze personali che hanno influenzato e ispirato le quattro scelte.




Studio del lotto
Scelta tipologia utenza
Scelta tipologia utenza
Ottenimento programma edilizio

5.2.3 L'abitare minimo

L'existenzminimum

> *"L'individuo che abita deve poter compiere quelle specifiche azioni richieste dalla modalità di una funzione e, tutto ciò deve accadere in uno specifico luogo, il quale contenga i movimenti del corpo umano e, quindi, contenga tutta l'estensione del piano gestuale dei comportamenti che l'individuo deve poter compiere affinché sia soddisfatto proprio quel bisogno che gli risolve quel componente funzionale".*
>
> GEPPINO CILENTO[2]

La progettazione degli spazi dell'abitare è sempre stata legata all'evoluzione delle esigenze dell'uomo del tempo. Allo stesso modo lo sono state le "misure" in grado di dimensionare gli spazi e le forme con cui l'uomo rispondeva ai suoi bisogni biologici e sociali.
La forma che assume l'ambiente e la sua grandezza saranno, dunque, il risultato della somma delle diverse funzioni e dello spazio necessario a svolgerle. Secondo Alexander Klein deve sempre esserci un rapporto "attivo e organico" tra la forma dell'abitare e le esigenze date dal periodo storico in cui si vive. Le misure biologiche, psicologiche e sociali daranno forma allo spazio abitato.
É proprio il tema della misura a interessare questo capitolo, in quanto in un preciso periodo della storia, in seguito a dei cambiamenti che hanno mutato la struttura della società, non è più stato possibile continuare a costruire con le "misure tradizionali".
Il tema dell'abitare minimo ha, infatti, origine agli inizi del '900 come risposta al problema delle abitazioni operaie, una nuova necessità della città industrializzata. Inoltre, oltre alla questione dell'aumento della domanda, si assistette anche a un cambiamento del nucleo familiare in cui il concetto di patriarcato viene sostituito da un progressiva indipendenza della donna, ormai alla pari dell'uomo.
Se il problema era in realtà già stato affrontato a fine '800 dagli utopisti Owen e Fourier, sarà in realtà la ricerca razionalista di qualche decennio dopo a fornire una risposta definitiva.

[2] Cilento G., *La distribuzione degli spazi nell'architettura domestica. Una riflessione sulle metodologie del razionalismo, Catalogo della mostra degli allievi del laboratorio di progettazione architettonica 1F* (a cura di Geppino Cilento), Il laboratorio/le edizioni, Nola, 2004, p.1.

Walter Gropius afferma[3], infatti, che l'abitare minimo suppone che la riduzione della superficie non precluda lo sviluppo completo delle funzioni, trattandosi, dunque, di un *modus vivendi* minimo anziché di un *modus non morendi*.
L'abitare minimo resta tutt'oggi un tema molto discusso su cui viene ancora svolta una grande ricerca.
La questione si è, però, complessificata in quanto sono ora molteplici le occasioni in cui si ricorre alla "microarchitettura". É, infatti, un tema ricorrente durante le emergenze abitative in seguito a disastri naturali e grandi migrazioni, quando si parla di architetture temporanee o di principi del nuovo nomadismo, ma anche relativamente all'architettura parassita in grado di trasformare le preesistenze.
Vediamo, inoltre, lo sviluppo di una vera e propria corrente architettonica basata sugli spazi minimi nata negli Stati Uniti negli anni 2000, il *Tiny House Movement*.
Nonostante gli esempi sopracitati, spesso il fenomeno dell'*existenzminimum* nasce semplicemente in seguito alla volontà di sfruttare al massimo il tessuto urbano già molto denso andando a occupare vuoti urbani di dimensioni molto ridotte e sopraelevando.

[3] L'intervento è stato effettuato durante il CIAM tenutosi a Francoforte nel 1929.

Casi studio

01

Progetto: Nakagin Capsule Tower
Localizzazione: Tokyo, Giappone
Anno di realizzazione: 1972
Architetti: Kisho Kurokawa Architect and Associates

Questo edificio nasce con l'idea di offrire una camera da letto extra a coloro che dalla periferia si recavano verso il centro città.
Le singole unità, dotate di tutti i servizi che si possono trovare in una camera d'albergo, vennero prodotte in serie e agglomerate al nuclo centrale. Furono pensate per ospitare un singolo individuo ma collegando le unità potevano arrivare ad ospitare anche una famiglia.
Il design è rivoluzionario e anticipa il cambiamento dell'architettura che si presenta mutevole e in costante evoluzione. Sostituendo o rimuovendo le capsule, infatti, l'aspetto totale dell'edificio evolve nel tempo.

La Nakagin Capsule Tower vuole affrontare la sfida della produzione di massa come mezzo di espressione verso una nuova qualità di vita.
Le capsule misurano all'incirca 10 m^2 ciascuna, con 2,5 metri di larghezza per 3,8 di lunghezza e sono dotate di elettrodomestici e mobili. Vennero interamente realizzate in fabbrica e fissate, in seguito con una gru all'albero centrale in cemento.

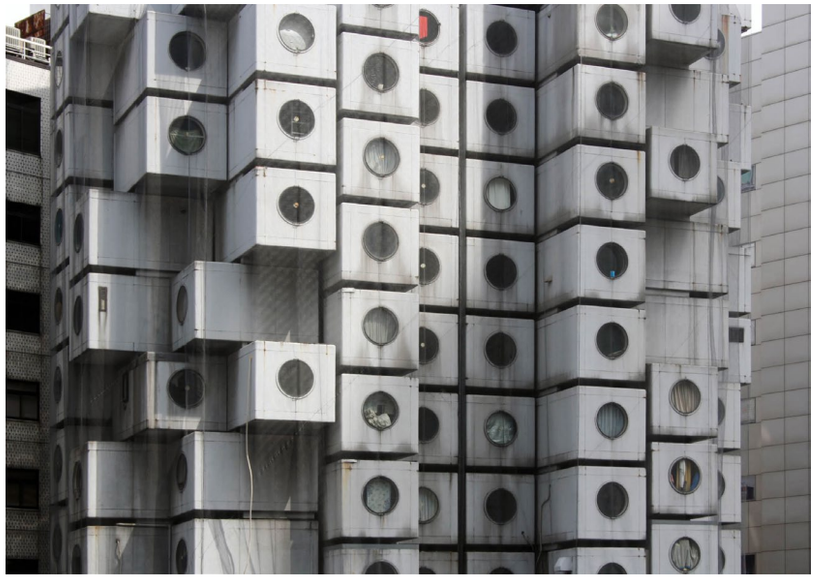
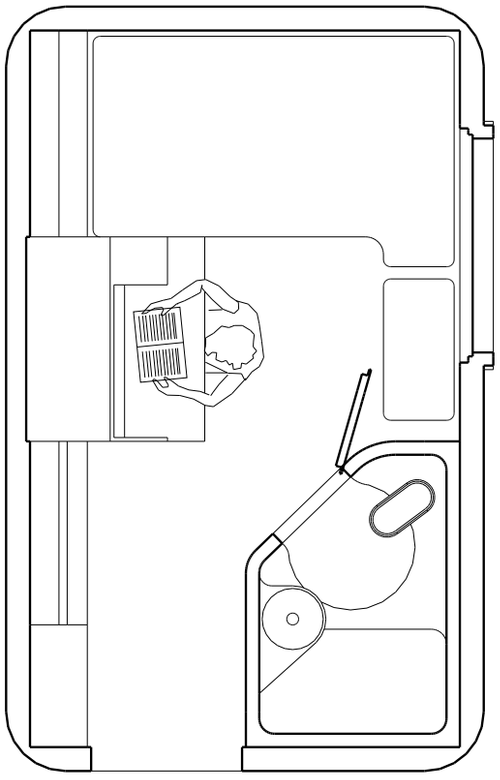
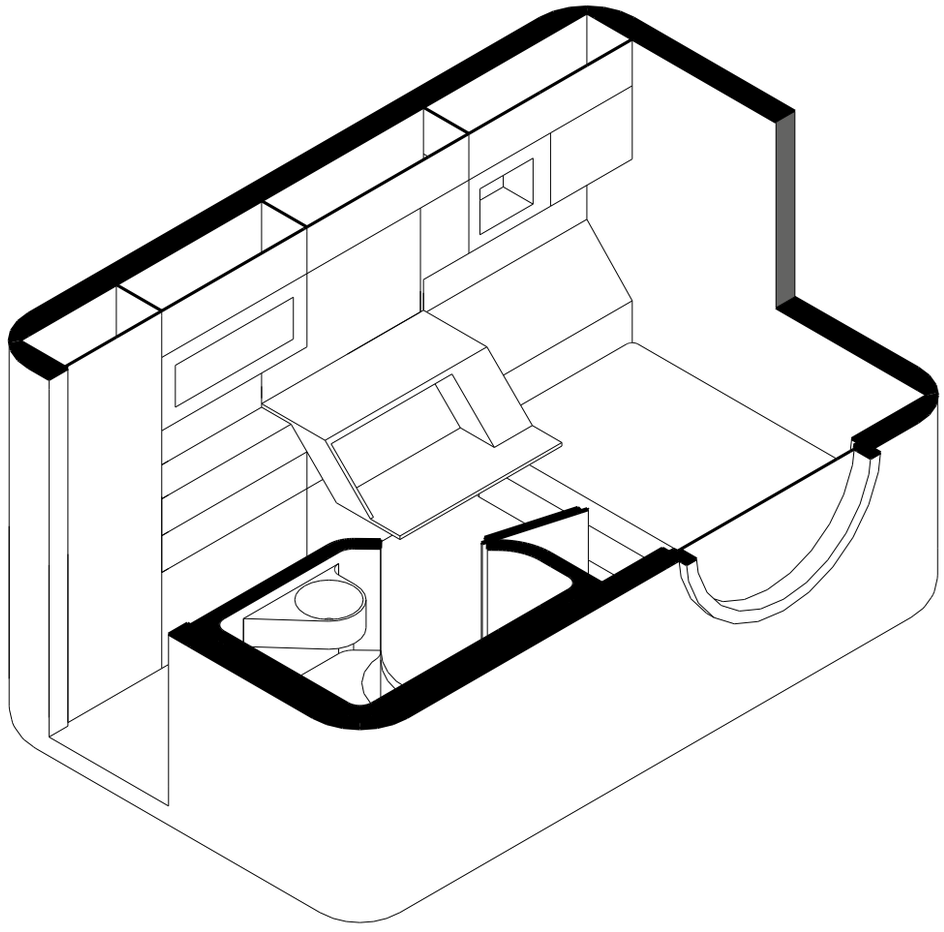


FOTO (IN ALTO): Vista dall'esterno
FOTO (IN BASSO): Vista interna di una capsula
Fonte: www.archdaily.com

Pianta



Assonometria



"La capsula è un'architettura cyborg. L'uomo, la macchina e lo spazio costruiscono un nuovo corpo organico, l'architettura d'ora in avanti assumerà il carattere di apparecchiatura."

KISHO KUROKAWA

02

Progetto: Le Cabanon
Localizzazione: Roquebrune-Cap-Martin, Francia
Anno di realizzazione: 1951
Architetti: Le Corbusier

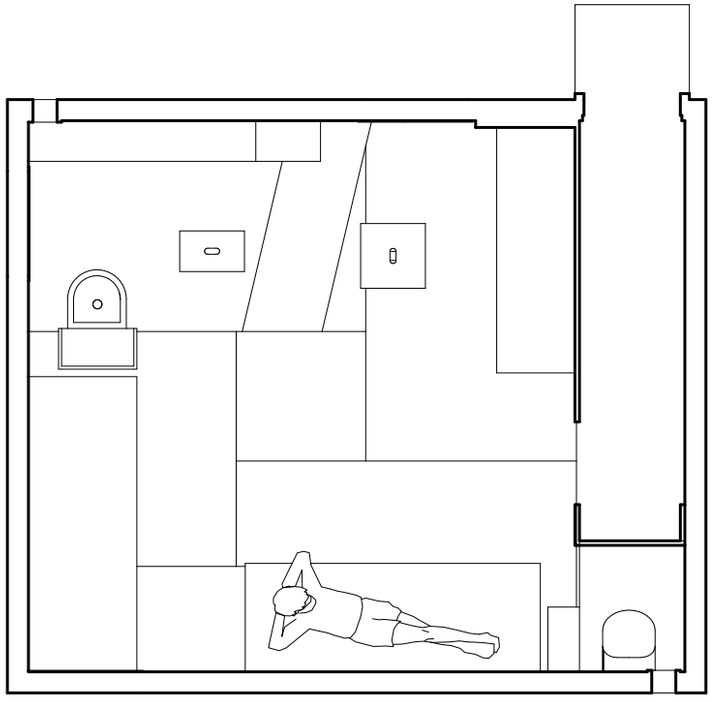
Questo progetto venne realizzato all'interno della stessa abitazione in cui l'architetto già abitava a Roquebrune-Cap-Martin, in Costa Azzurra. Come si evince dal nome *Le Cabanon* (letteralmente "capanno"), l'obbiettivo dell'architetto era quello di realizzare una vera e propria architettura dagli spazi minimi. Il cubo occupa di conseguenza una dimensione in pianta di 3,66m x 3,66m e in altezza di 2,26m. Venne interalmente studiato e ideato secondo i dettami del Modulor e si basano anche sulla consapevolezza che ad un «uomo nudo in vacanza non serve molto più di un letto, servizi, un tetto e la vista del sole che risplende sul mare».[4]

Ogni elemento si riduce al minimo e l'intera architettura è grande appena quattordici metri quadrati. Al fine di ottenere una tale semplicità, ogni arredo svolge molteplici funzioni, e persino gli infissi sono ridotti a solo due finestre.

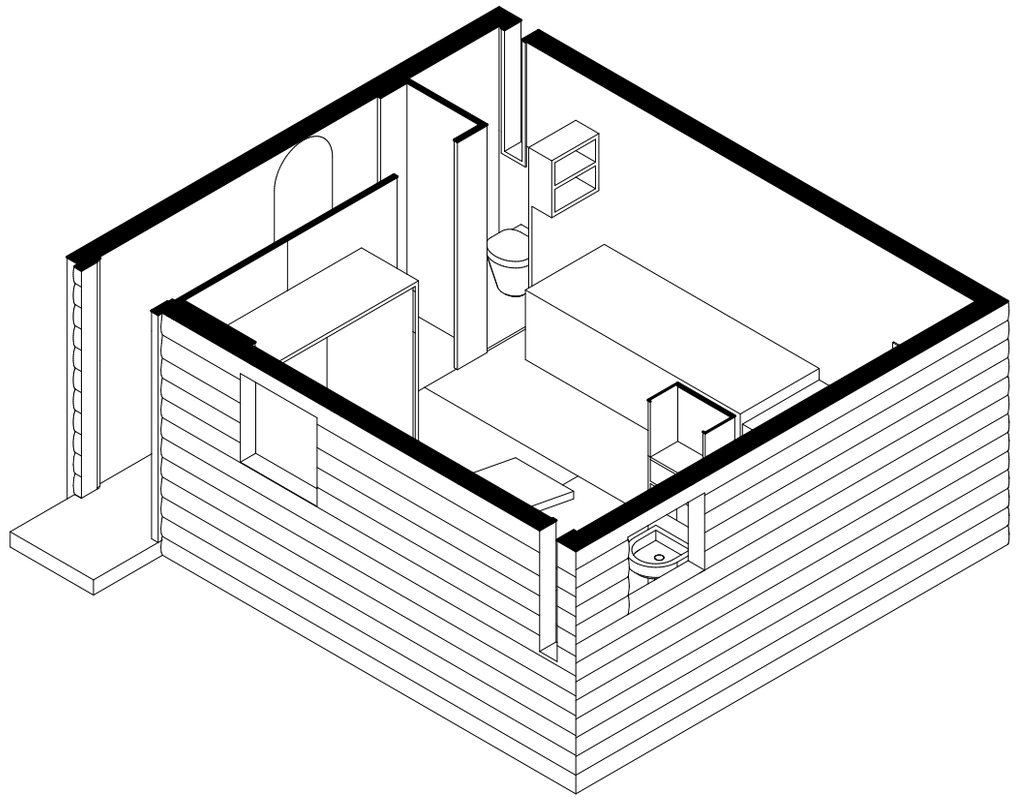
FOTO (IN ALTO): Vista dall'esterno
FOTO (IN BASSO): Vista interna
Fonte: Fondation Le Corbusier Paris

[4] L'intervento di Le Corbusier durante un'intervista in Francia

Pianta



Assonometria



"[...]Questo progetto è stato realizzato in tre quarti d'ora. È definitivo; nulla è stato modificato; grazie al Modulor[5], la sicurezza del procedimento progettuale è stata totale»

LE CORBUSIER

[5] È un sistema di proporzioni inventato dall'architetto come linea guida di un'architettura sviluppata a scala d'uomo.

03

Progetto: Diogene
Localizzazione: Weil am Rhein, Germania
Anno di realizzazione: 2013
Architetti: Renzo Piano + Vitra

Il progetto venne presentato, non ancora concluso, nel *Vitra Campus* in occasione dell' *Art basel* del 2013. Nacque da una collaborazione tra l'architetto Renzo Piano e Rolf Fehlbaum[6], che trovò da subito interesse nella promozione del progetto.
Il nome Diogene fa riferimento all'antico filosofo Diogene, *che viveva in una botte perchè riteneva superfluo il lusso mondano*[7]. Il progetto si presenta , dunque, come un'architettura minima ridotta all'essenziale e con una metratura di 2,40 m x 2,96 m, può essere trasportata ovunque.
Quest'architettura dalle dimensioni minime nasconde però, un complesso sistema che le permette di funzionare sotto diverse condizioni climatiche in maniera autonoma e indipendente.
La destinazione d'uso, come il suo posizionamento, possono variare e si adattano alle diverse possibilità di impiego.

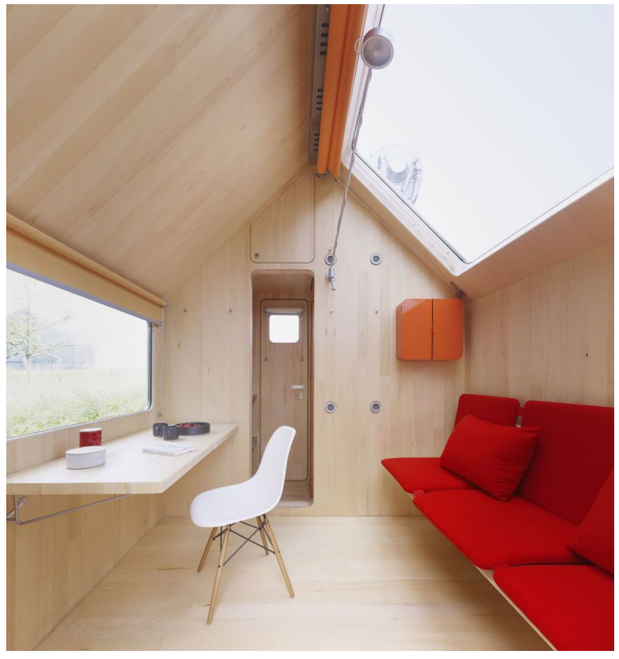
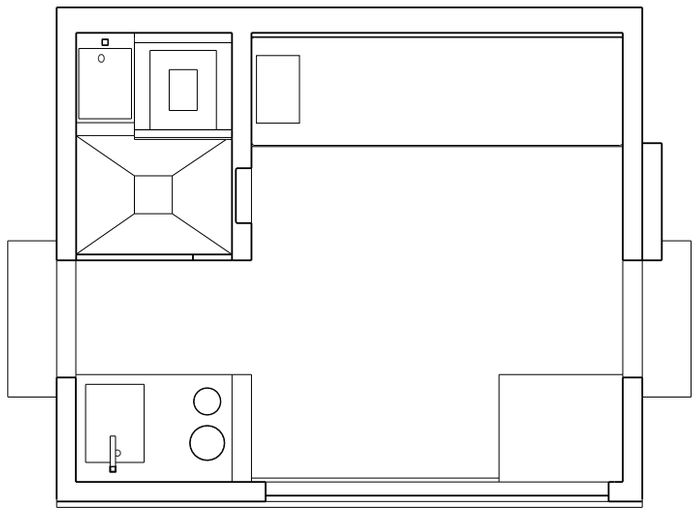
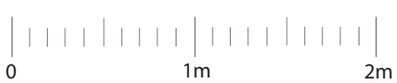


FOTO (IN ALTO): Vista dall'esterno
FOTO (IN BASSO): Vista interna-
Fonte: www.domusweb.it
www.klatmagazine.com

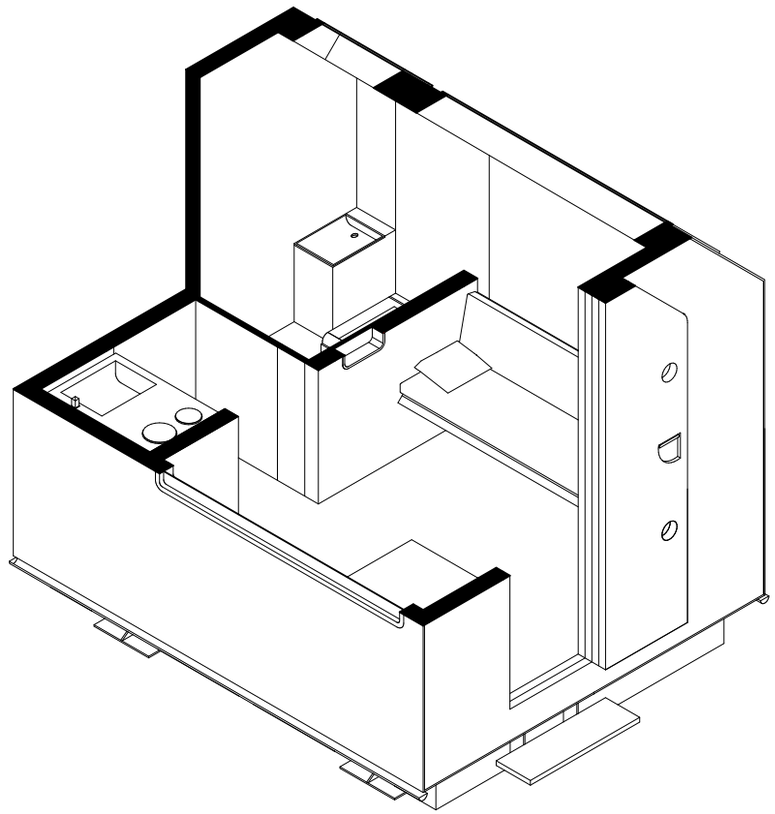
[6] Presidente emerito e membro attivo del consiglio di amministrazione di Vitra, un'azienda svizzera che produce mobili e arredamento di design.
[7] Fonte: *domusweb.it*

Pianta





Assonometria



"Questa casetta è il risultato di un lungo viaggio, determinato in parte da desideri e sogni, ma in parte anche dalla tecnologia e da un approccio scientifico".

RENZO PIANO

04

Progetto: Domestic Transformer
Localizzazione: Hong Kong, Cina
Anno di realizzazione: 2007
Architetti: Gary Chang

Il progetto si trova al settimo piano di un condominio di diciasette piani nel quartiere di Sai Wan Ho. L'appartamento era lo stesso in cui l'architetto si trasferì insieme ai suoi genitori e alle tre sorelle all'età di quattordici anni. Dopo aver comprato la sua casa d'infanzia nel 1988, Gary Chang decise di abbattare i muri e dare il via a quattro lavori di ristrutturazione diversi.
Il progetto si presenta, oggi, come un normale monolocale fino a quando non si scoprono pareti e arredi mobili che vanno a creare 24 conformazioni di stanze diverse.
La maggior parte della casa si presenta completamente automatizzata. Ciò, permette allo spazio di mutare da una scena all'altra mentra l'abitante occupa sostanzialmente l'intero spazio in ogni momento.

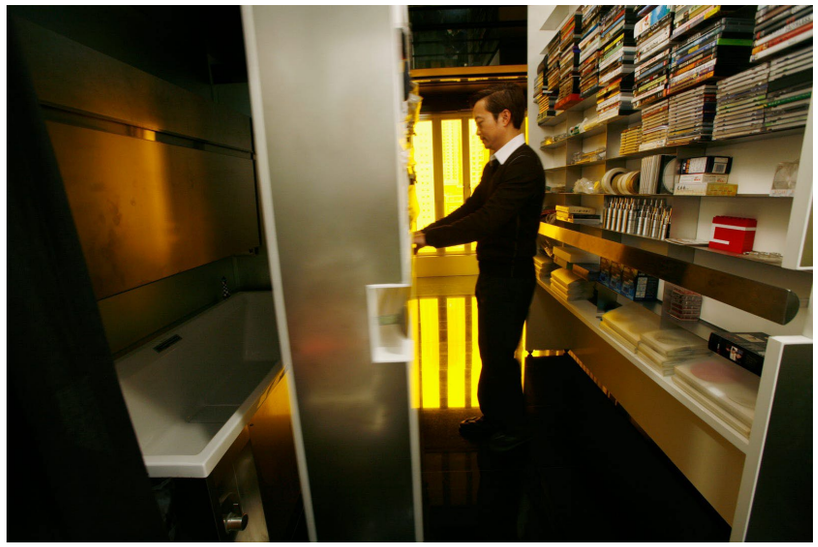
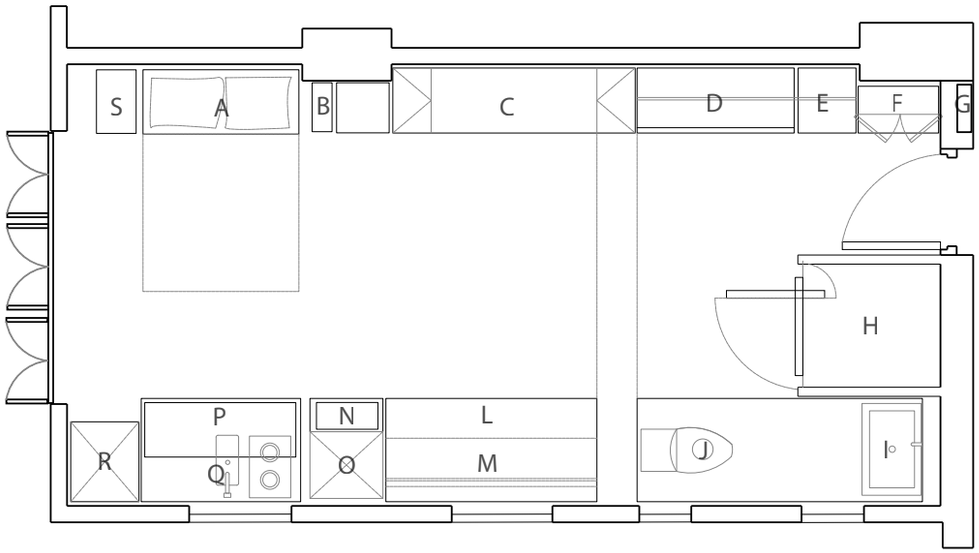
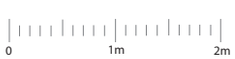


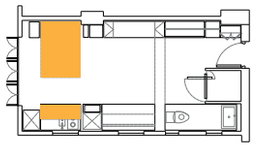
FOTO: *www.edgedesign.com*

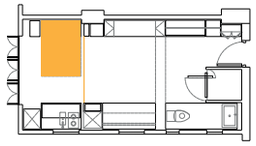
Pianta

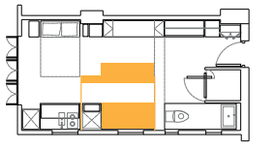
A Divano Letto
B Abat-jour
C Mensole mobili + libreria
D Cabina armadio
E Deposito
F Armadio
G Scarpiera + portaombrelli
H Box doccia
I Lavandino
J Gabinetto
K Scaffale CD/DVD
L Vasca da bagno
M Letto degli ospiti
N Ripiano per il bucato
O Lavatrice
P Ripiani cucina + parete televisione
Q Cucina
R Frigo
S Lampada da terra

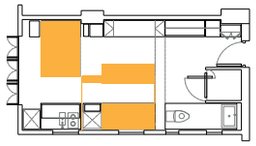


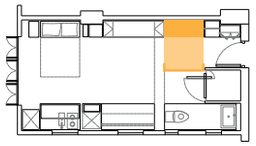


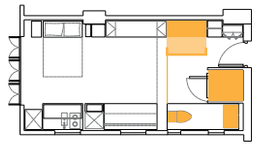

Letto

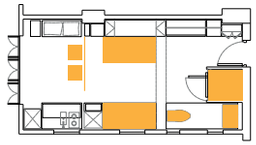

Letto con camera chiusa

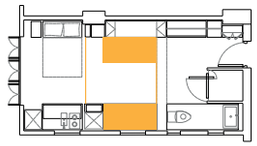

Letto ospite

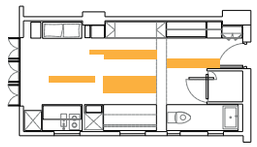

Letto +
Letto degli ospiti

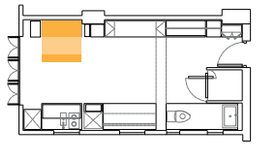

Cabina armadio

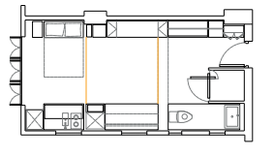

Bagno chiuso con
guardaroba

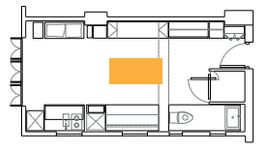

SPA

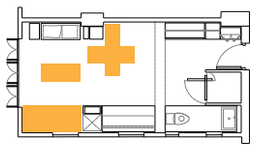

2 Letti ospiti

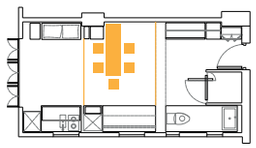

Labirinto

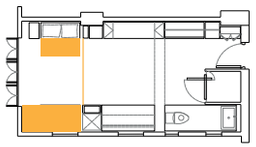

Videogiochi

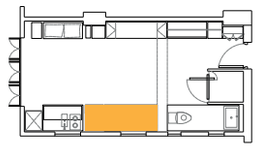

3 stanze

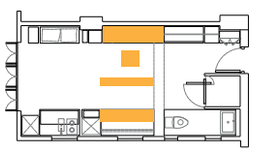

Yoga

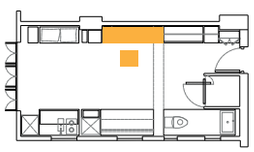

Cena

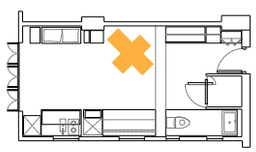

Cena + sala
da pranzo

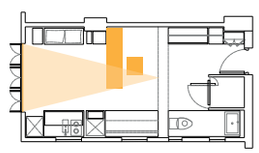

Cucina

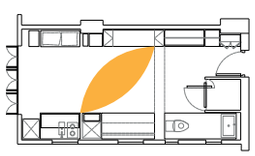

Lavanderia

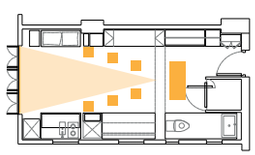

Libreria

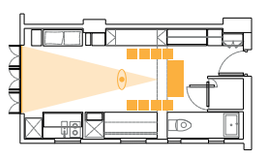

Studio

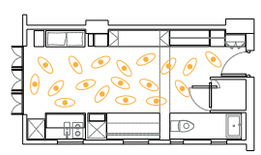

Studio obliquo


Studio con
proiettore


Amaca


Cinema


Videogiochi con
8 spettatori

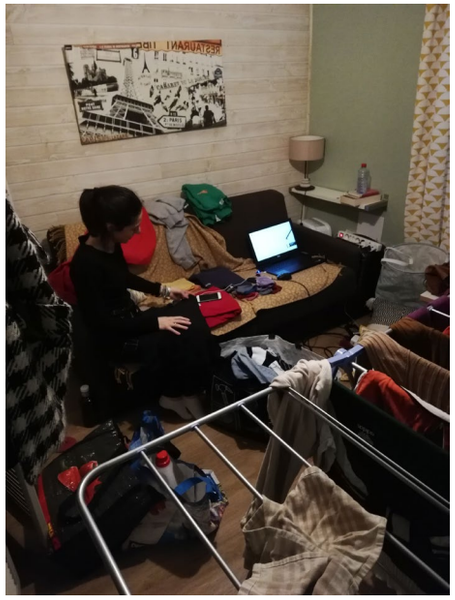

Cocktail
party

Esperienze personali

Il progetto delle piante degli appartamenti parte dall'esperienza vissuta a Parigi e dalle case in cui siamo entrate nel periodo che abbiamo vissuto lì.
Gli appartamenti in cui siamo state vanno da 9 m^2, il più piccolo, a 35 m^2, il più grande. Sono situati in arrondissement diversi e a piani diversi, alcuni si affacciano direttamente su strada, altri su più tranquilli passaggi.

Il fattore che li accumuna è l'organizzazione degli spazi perfettamente studiata in modo da ottenerne la massima fruizione. Ogni oggetto ha una posizione precisa e ogni movimento è pensato per essere fatto in un determinato modo.
Anche i mobili devono sapersi adattare ai diversi momenti della giornata ed essere sufficientemente flessibili. La maggior parte delle case prevede un divano letto, alcuni tavoli dispongono di una prolunga e altri da tavolini bassi possono essere alzati diventando tavoli da pranzo.
Sono case perlopiù di studenti e giovani lavoratori, e tra di esse compaiono anche quelle in cui abbiamo vissuto noi per due anni.
Abbiamo scelto di riportare la pianta e l'assonometria di quattro appartamenti che a nostro parere potrebbero essere un spunto per la progettazione in spazi minimi. Le loro dimensioni sono rispettivamente di 15, 20, 30 e 35 m^2 e sono appartamenti pensati per ospitare da una a quattro persone. Tutti dispongono di una cucina, una zona living in cui consumare un pasto, una zona notte, un bagno con vasca o doccia e una zona in cui riporre oggetti e vestiti.

Questi progetti sono la dimostrazione che non è importante la quantità, ma la qualità dello spazio.



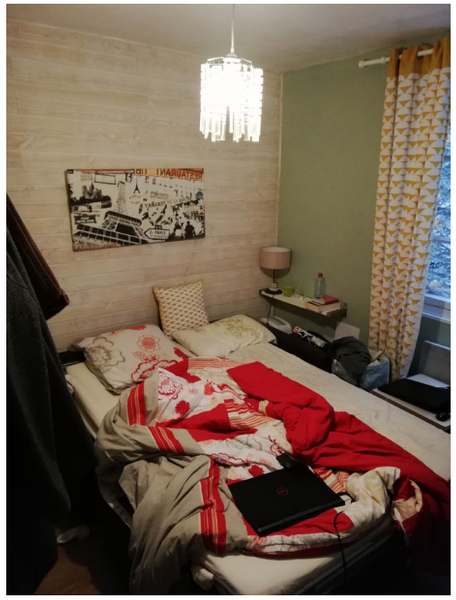
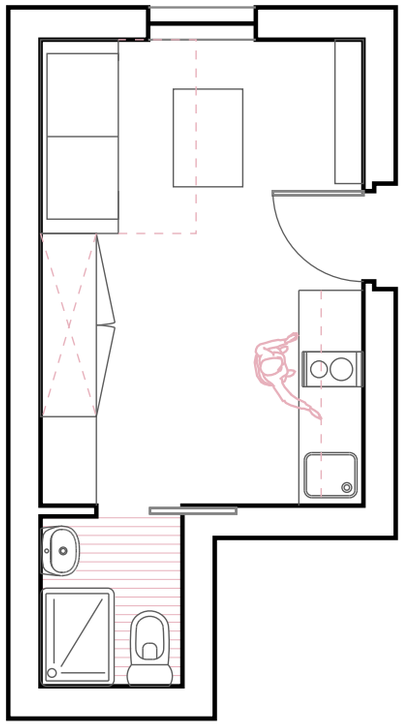
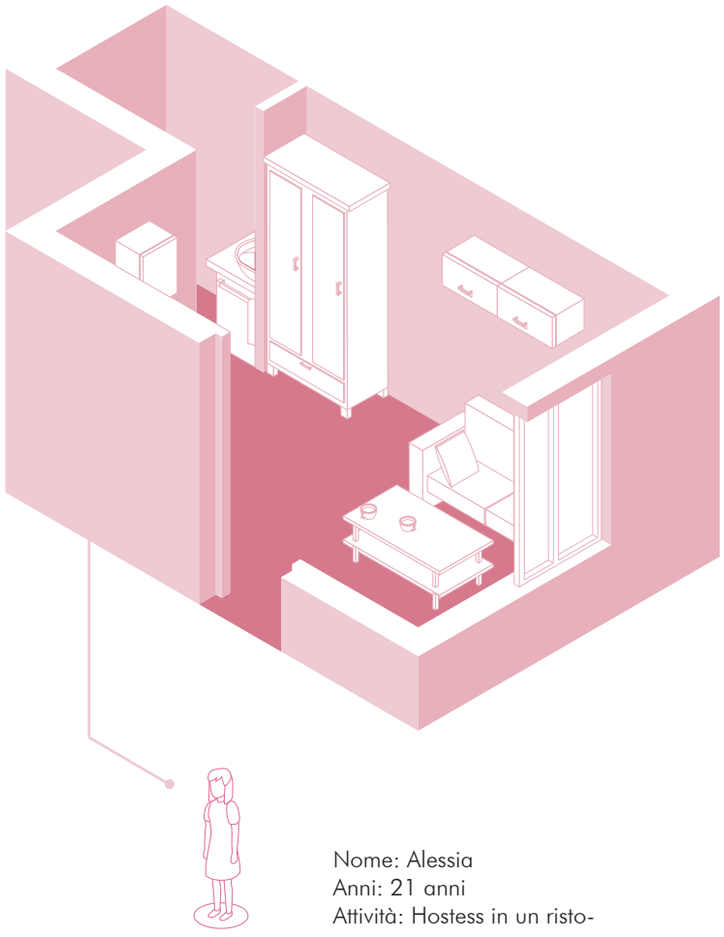


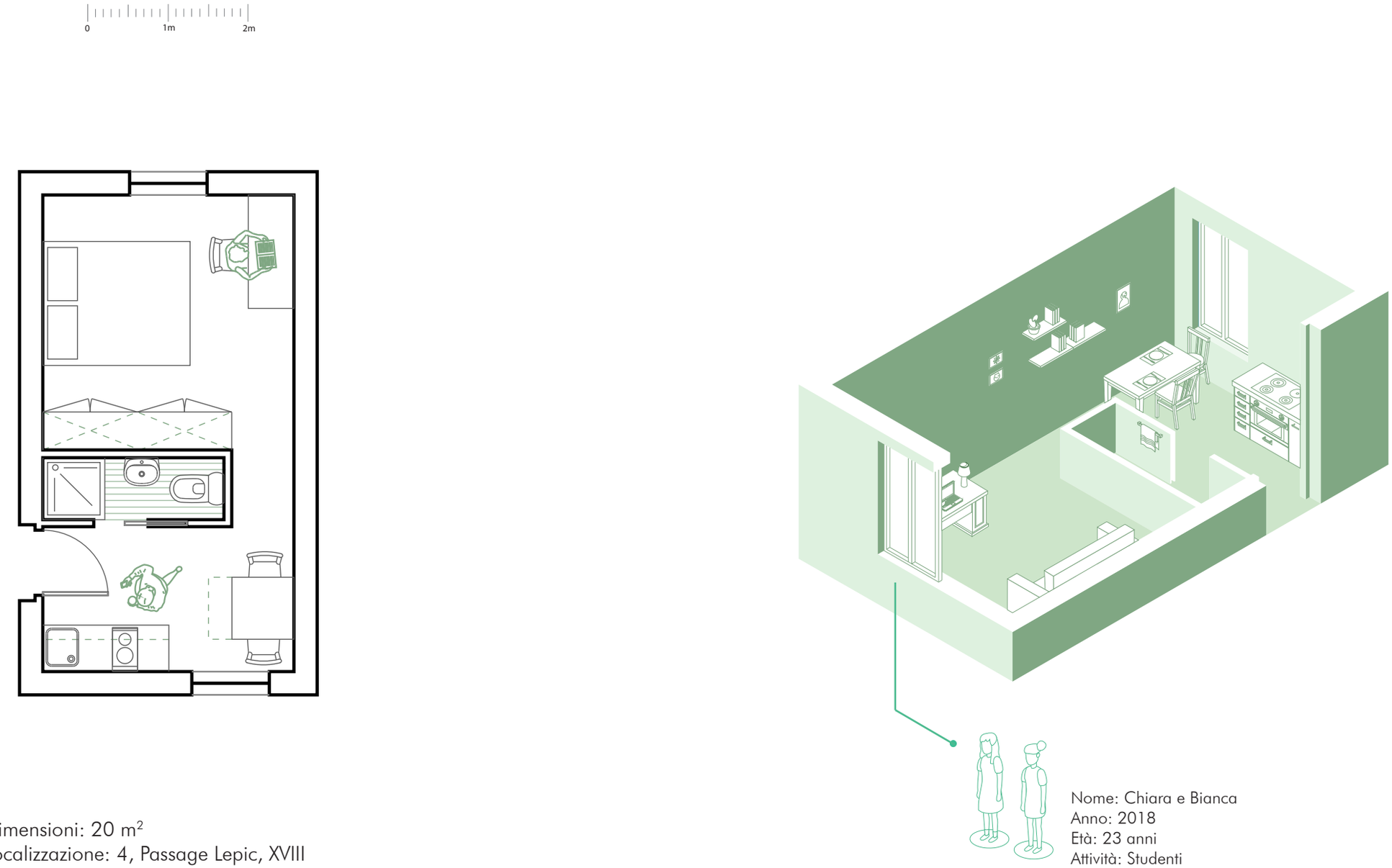
FOTO: Scatto del soggiorno con il divano letto chiuso e aperto



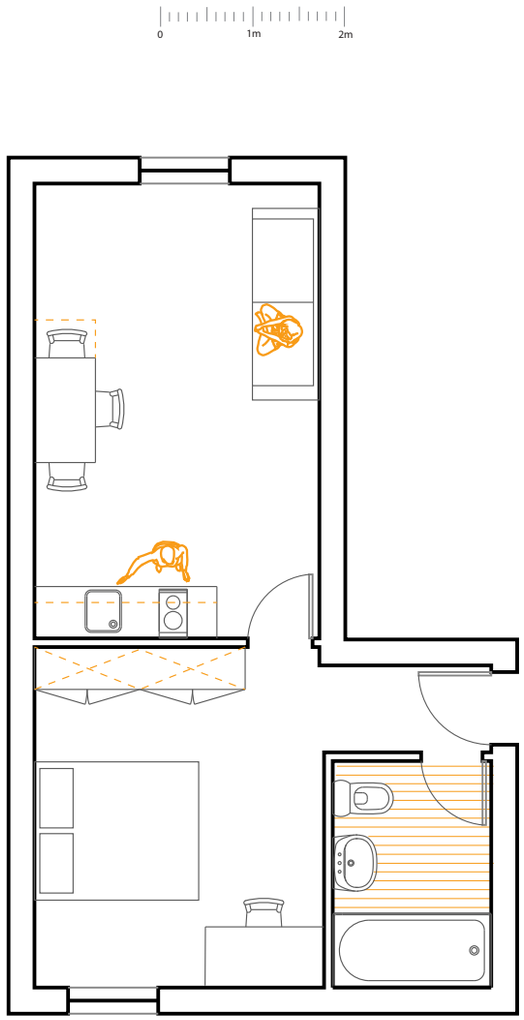


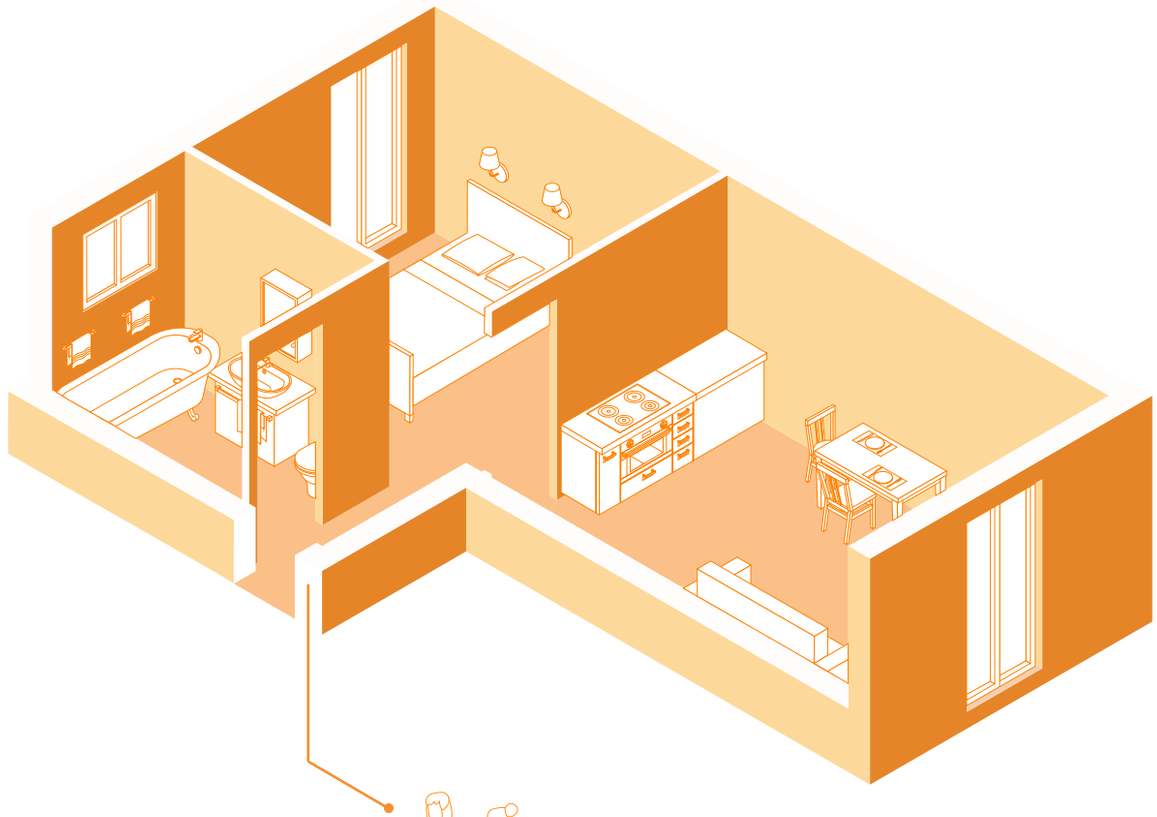
Dimensioni: 15 m²
Localizzazione: 37, Rue du Dessous des Berges, XIII *arrondissement*
Canone di affitto: 700 €

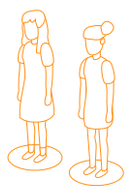
Nome: Alessia
Anni: 21 anni
Attività: Hostess in un ristorante



Dimensioni: 20 m^2
Localizzazione: 4, Passage Lepic, XVIII *arrondissement*
Canone di affitto: 1080 €

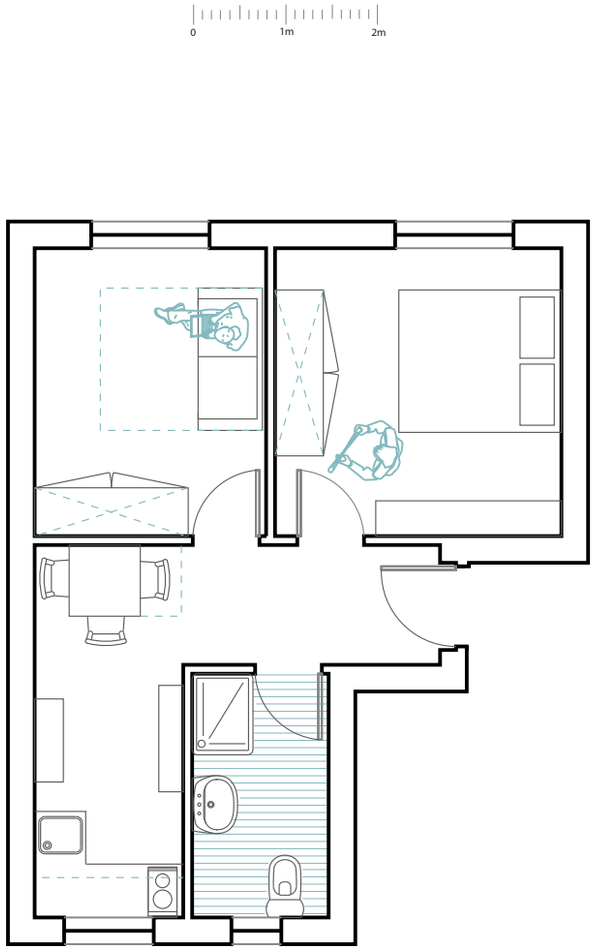


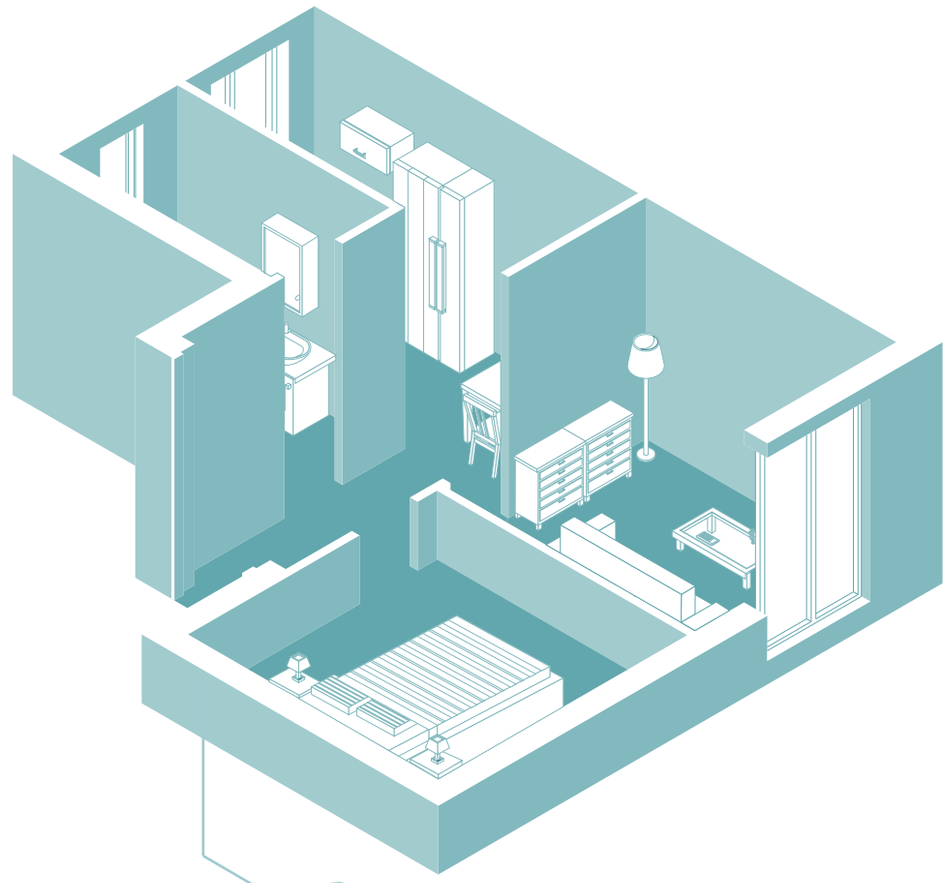




Nome: Chiara e Bianca
Anno: 2019/2020
Età: 24 anni
Attività: Studenti

Dimensioni: 30 m^2
Localizzazione: 3, Rue Houdon, XVIII *arrondissement*
Canone di affitto: 1140 € / spese escluse





Dimensioni: 35 m^2
Localizzazione: 146, Rue de Belleville, XIX *arrondissement*
Canone di affitto: 1200 €

Nome: Riccardo e Cecilia
Età: 23 anni
Attività: Studenti

BIBLIOGRAFIA

Cilento G., *La distribuzione degli spazi nell'architettura domestica. Una riflessione sulle metodologie del razionalismo*, Catalogo della mostra degli allievi del laboratorio di progettazione 1F, Napoli, Edizioni Nola, 2004

Gropius W., *Architettura integrata, Il Saggiatore, Milano, 1963*

Paduano T., (rel.) Giuseppe Cilento, *La costruzione razionale della casa alla luce delle categorie del mobile e del transitorio*, Università degli studi di Napoli Federico II, 2006

William J.R. Curtis, *L'architettura moderna dal 1900*, Edizioni Phaidon, 2006

Zhongjie Lin, *Nakagin Capsule Tower and the Metabolist Movement Revisited*, University of North Carolina at Charlotte, 2010.
Disponibile online: *www.academia.edu/37930686/Nakagin_Capsule_Tower_and_the_Metabolist_Movement_Revisited*

Le Corbusier: L'interno del Cabanon, a cura di Filippo Alison, Milano, Triennale Electa , 2006

SITOGRAFIA

Insee, *Institut national de la statistique et des études économiques*
www.insee.fr

Ville de Paris, sito ufficiale della città di Parigi
www.paris.fr

Domus: sito ufficiale della rivista con articoli online
www.domusweb.it

Fondation Le Corbusier, sito ufficiale
www.fondationlecorbusier.fr

Turenne P., *Surélévation: quand les copropriétés prennent di la hauteur*, 2019
www.informationsrapidesdelacopropriete.fr

EDGE Design Institute, sito ufficiale
www.edgedesign.com

4 5 6 1 2

SOCIAL HOUSING:
RUOLO E OBIETTIVI

MAISONS POUR TOUS

NUOVE FRONTIERE DI ESPANSIONE
URBANA: LE SOPRAELEVAZIONI

PARIGI IN CIFRE

DALLA DOMANDA AL PROGETTO: LE
LINEE GUIDA

IL PROGETTO

06 IL PROGETTO

6.1 ANALISI URBANA

Questa sezione dell'elaborato propone quattro mappe della città che unite tra loro vanno a creare una grande mappa dei dieci *arrondissement* centrali.
E' stato scelto di rappresentare i monumenti, gli edifici, i parchi e le stazioni principali che vengono usati da parigini e non come punti di riferimento. E' stato aggiunto, inoltre, un *layer* con la linea della metropolitana e uno con le vie principali.

Abbiamo percorso a piedi tutto il centro città e individuato diversi lotti in cui sarebbe possibile, a nostro parere, andare a inserire una sopraelevazione (nelle mappe in rosso). Si tratta di lotti per lo più di piccole dimensioni nei quali la nuova costruzione farebbe alzare l'esistente di due o tre piani. In alcuni casi, però, si tratta di grandi edifici in un cui anche la sopraelevazione di pochi piani darebbe la possibilità di creare decine di nuovi appartamenti.

Al lavoro di analisi urbana è stato affiancato un lavoro di analisi del PRG (*PLU de Paris*) della città. Dalla consultazione è emerso che numerosi lotti sono già stati scelti dalla municipalità per ospitare prossimamente residenze sociali (nelle mappe in arancione).

Una volta riportati i dati raccolti sulle mappe, il risultato emerso è che potenzialmente i 9.584 nuovi *logements sociaux*[1] potrebbero essere inseriti all'interno del centro città.

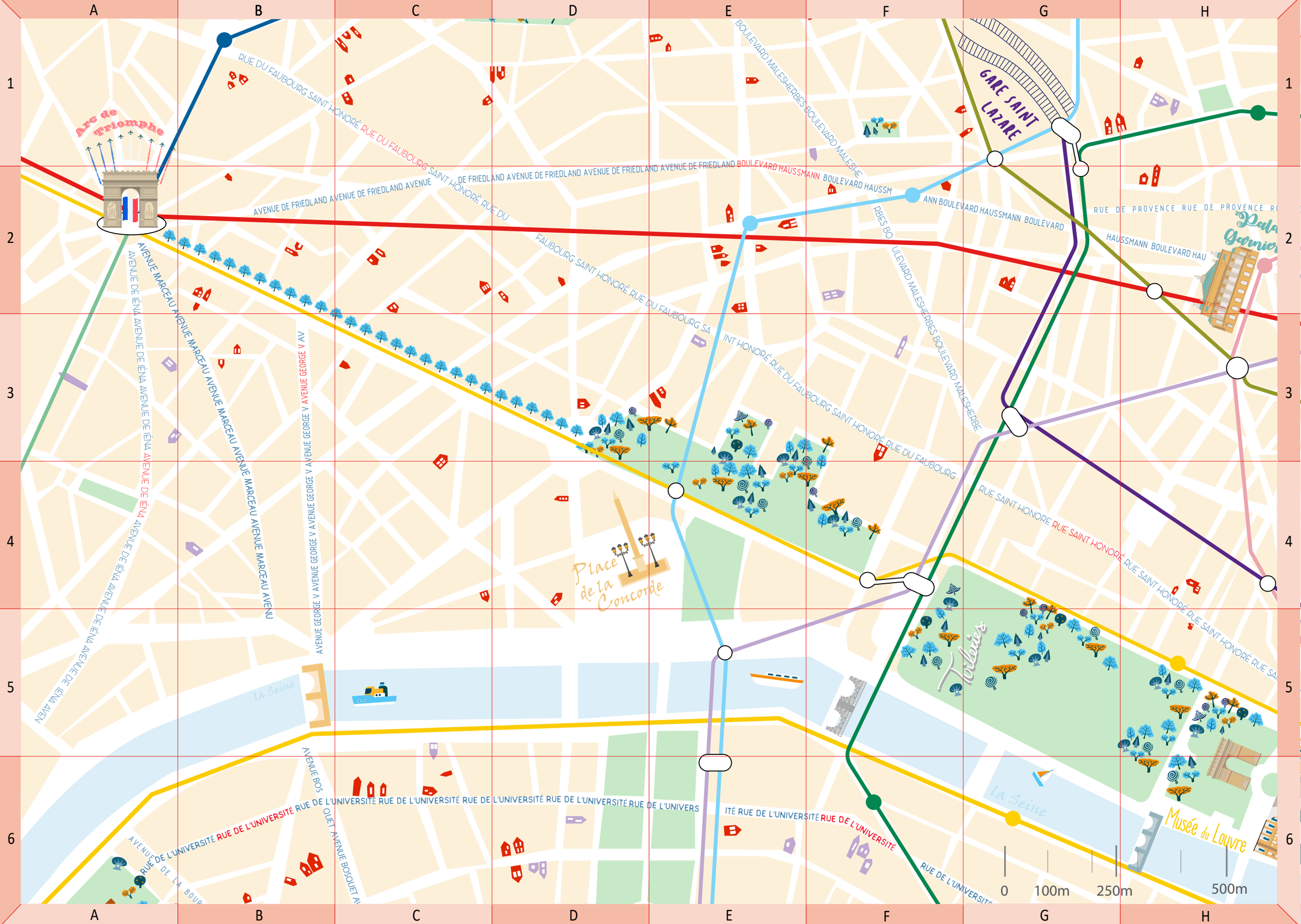
Nuovi logements sociaux potenziali, 2/3 circa del totale

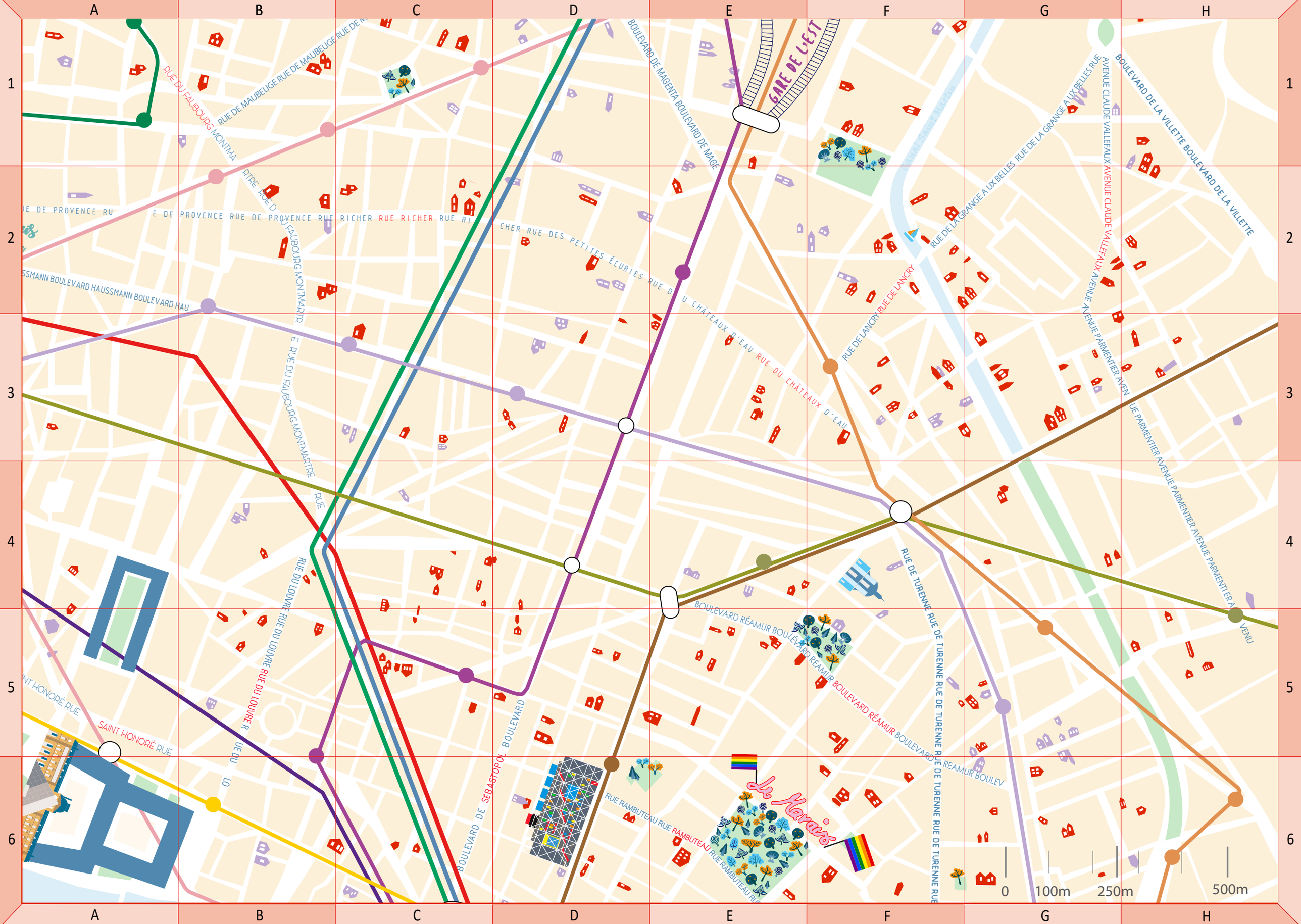
Logements sociaux previsti dal PLU di Parigi, 1/3 circa del totale

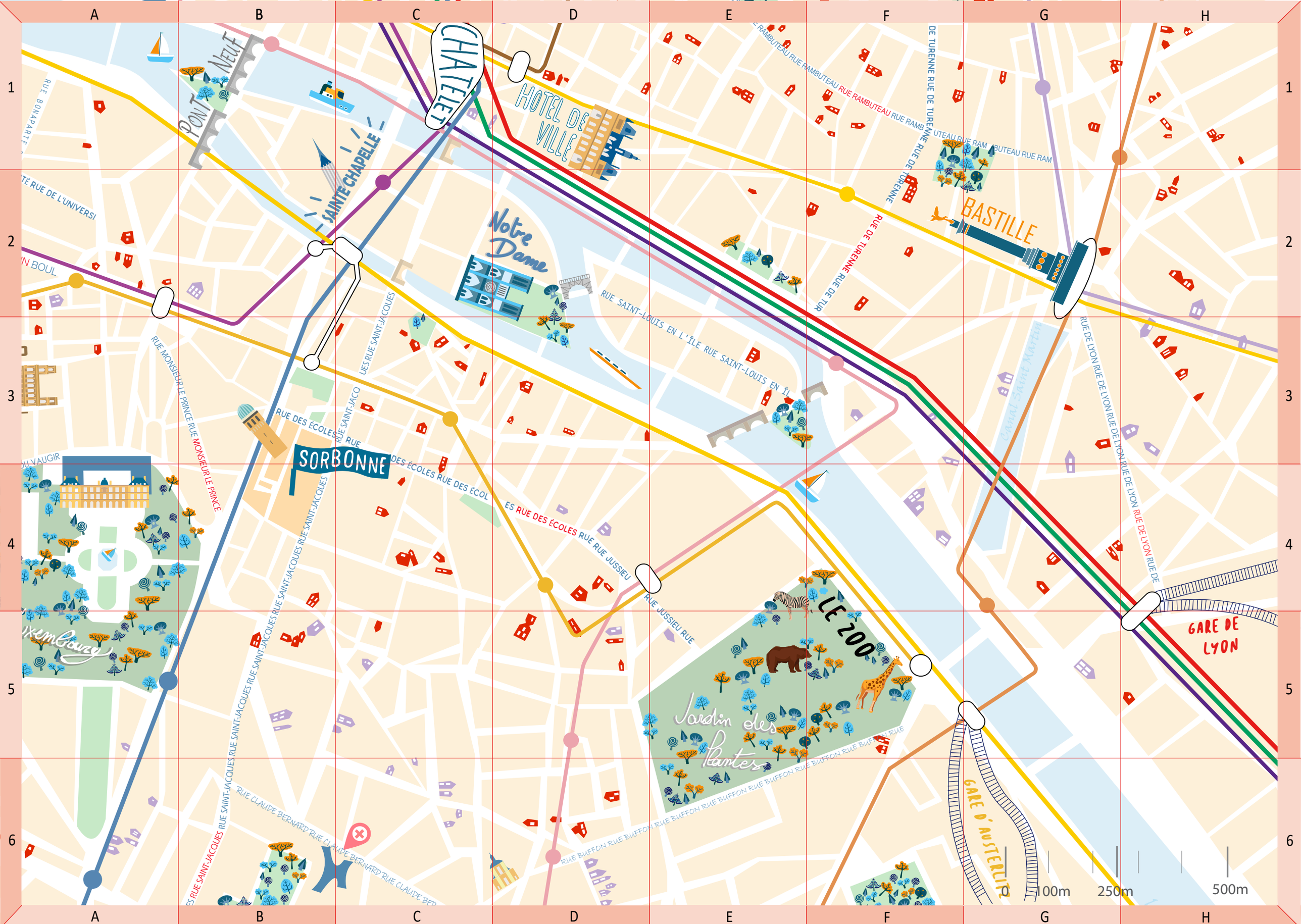
[1] Si tratta di una stima fatta considerando circa il 46% di 20.835 edifici sociali che verranno costruiti entro il 2025. Questo valore riprende l'obiettivo prescritto dall'articolo 55 della legge SRU che, grazie alla legge del 18 Gennaio 2013, è stato portato a una percentuale di 25% di alloggi sociali rispetto alle residenze principali.

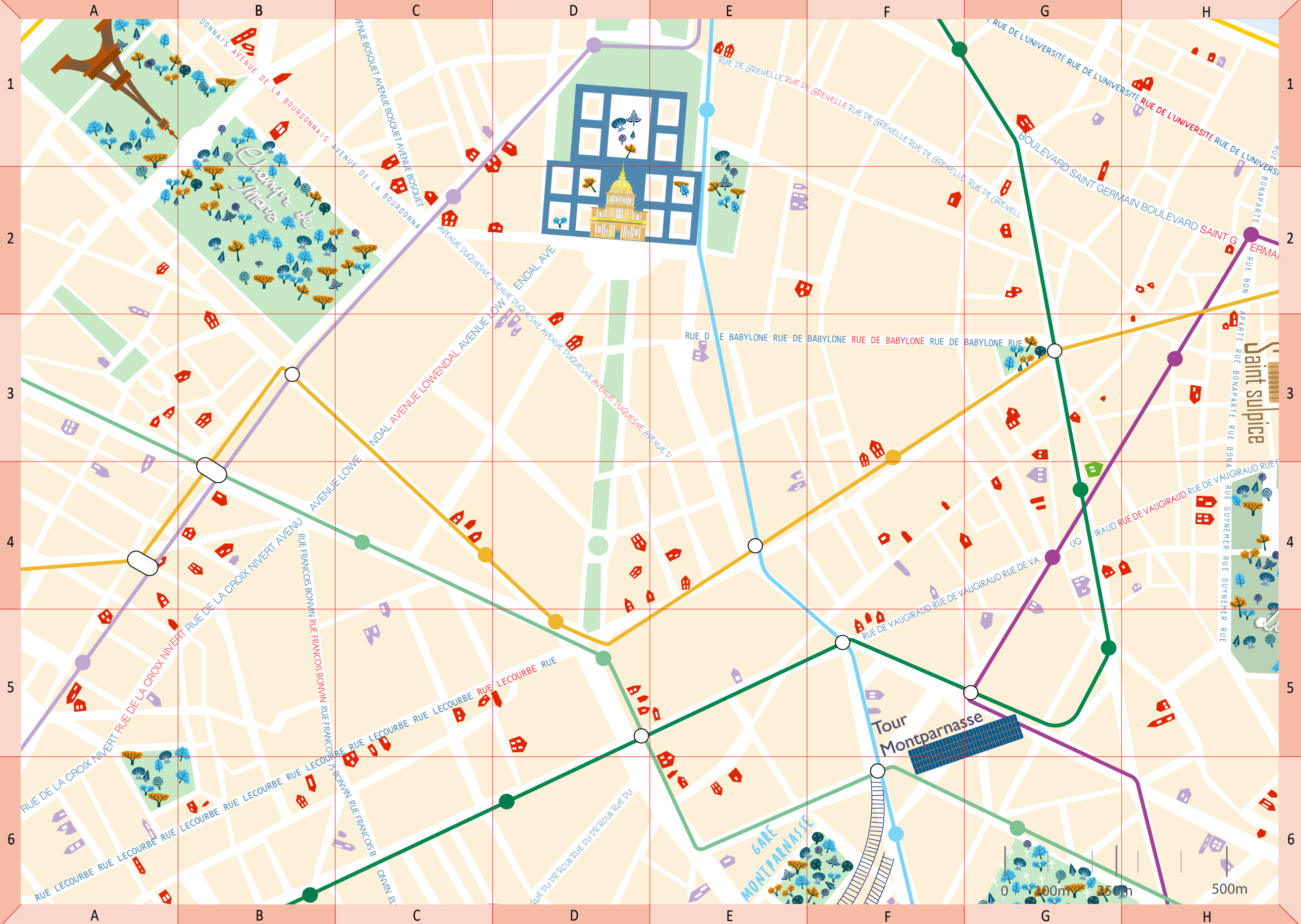
IMMAGINE: Illustrazione dell'interno della metro di Parigi, fermata Luxembourg

PAGINE SEGUENTI
MAPPE: Rielaborazione personale della carta della città con indicati i futuri logements sociaux.


A
B
C
D
E
F
G
H
1
2
3
4
5
6
Arc de Triomphe
RUE DU FAUBOURG SAINT HONORÉ RUE DU FAUBOURG SAINT HONORÉ RUE DU
DE FRIEDLAND AVENUE DE FRIEDLAND AVENUE DE FRIEDLAND AVENUE DE FRIEDLAND BOULEVARD HAUSSMANN BOULEVARD HAUSSM
AVENUE DE FRIEDLAND AVENUE DE FRIEDLAND AVENUE
ANN BOULEVARD HAUSSMANN BOULEVARD
HAUSSMANN BOULEVARD HAU
BOULEVARD MALESHERBES BOULEVARD MALESHE
RBES BO
ULEVARD MALESHERBES BOULEVARD MALESHERBE
GARE SAINT LAZARE
RUE DE PROVENCE RUE DE PROVENCE RU
Palais Garnier
FAUBOURG SAINT HONORÉ RUE DU FAUBOURG SA
INT HONORÉ RUE DU FAUBOURG SAINT HONORÉ RUE DU FAUBOURG
AVENUE MARCEAU AVENUE MARCEAU AVENUE MARCEAU AVENUE
AVENUE MARCEAU AVENUE MARCEAU AVENU
AVENUE DE IÉNA AVENUE DE IÉNA AVENUE DE IÉNA AVENUE
AVENUE DE IÉNA AVENUE DE IÉNA AVENUE DE IÉNA AVEN
AVENUE GEORGE V AVENUE GEORGE V AVENUE GEORGE V AVENUE GEORGE V AV
Place de la Concorde
RUE SAINT HONORE RUE SAINT HONORÉ RUE SAINT HONORÉ RUE SAINT HONORÉ RUE SAI
Tuileries
la Seine
la Seine
AVENUE BOS
QUET AVENUE BOSQUET A
RUE DE L'UNIVERSITÉ RUE DE L'UNIVERSITÉ RUE DE L'UNIVERSITÉ RUE DE L'UNIVERSITÉ RUE DE L'UNIVERSITÉ RUE DE L'UNIVERS
ITÉ RUE DE L'UNIVERSITÉ RUE DE L'UNIVERSITÉ
RUE DE L'UNIVERSITÉ
AVENUE DE LA BOUR
Musée du Louvre
0
100m
250m
500m


A
B
C
D
E
F
G
H
1
2
3
4
5
6
RUE DU FAUBOURG MONTMA
RUE DE MAUBEUGE RUE DE MAUBEUGE RUE DE M
BOULEVARD DE MAGENTA BOULEVARD DE MAGE
GARE DE L'EST
Canal Saint Martin
RUE DE LA GRANGE A UX BELLES RUE DE LA GRANGE A UX BELLES
AVENUE CLAUDE VALLEFAUX AVENUE CLAUDE VALLEFAUX
BOULEVARD DE LA VILLETTE BOULEVARD DE LA VILLETTE
E DE PROVENCE RUE DE PROVENCE RUE RICHER RUE RICHER RUE RI
CHER RUE DES PETITES ÉCURIES RUE D
U CHÂTEAUX D'EAU RUE DU CHÂTEAUX D'EAU
RUE DE LANCRY RUE DE LANCRY
SSMANN BOULEVARD HAUSSMANN BOULEVARD HAU
RUE DU FAUBOURG MONTMARTRE RUE DU FAUBOURG MONTMARTRE
AVENUE PARMENTIER AVEN
UE PARMENTIER AVENUE PARMENTIER AVENUE PARMENTIER A
VENU
RUE DU LOUVRE RUE DU LOUVRE RUE DU LOUVRE
RUE DE TURENNE RUE DE TURENNE RUE DE TURENNE RUE DE TURENNE RUE
BOULEVARD RÉAMUR BOULEVARD RÉAMUR BOULEVARD RÉAMUR BOULEVARD RÉAMUR BOULEV
NT HONORÉ RUE
SAINT HONORÉ RUE
BOULEVARD DE SÉBASTOPOL BOULEVARD
RUE RAMBUTEAU RUE RAMBUTEAU RUE RAMBUTEAU RUE
Le Marais
0
100m
250m
500m


A
B
C
D
E
F
G
H
1
2
3
4
5
6
PONT NEUF
CHATELET
HOTEL DE VILLE
SAINTE CHAPELLE
Notre Dame
BASTILLE
SORBONNE
LE ZOO
Jardin des Plantes
GARE DE LYON
GARE D'AUSTERLITZ
Canal Saint Martin
RUE BONAPARTE
RUE DE L'UNIVERSI
RUE MONSIEUR LE PRINCE
RUE DES ÉCOLES
RUE SAINT-JACQUES
RUE SAINT-LOUIS EN L'ÎLE
RUE JUSSIEU
RUE DE TURENNE
RUE RAMBUTEAU
RUE DE LYON
RUE BUFFON
RUE CLAUDE BERNARD
0
100m
250m
500m

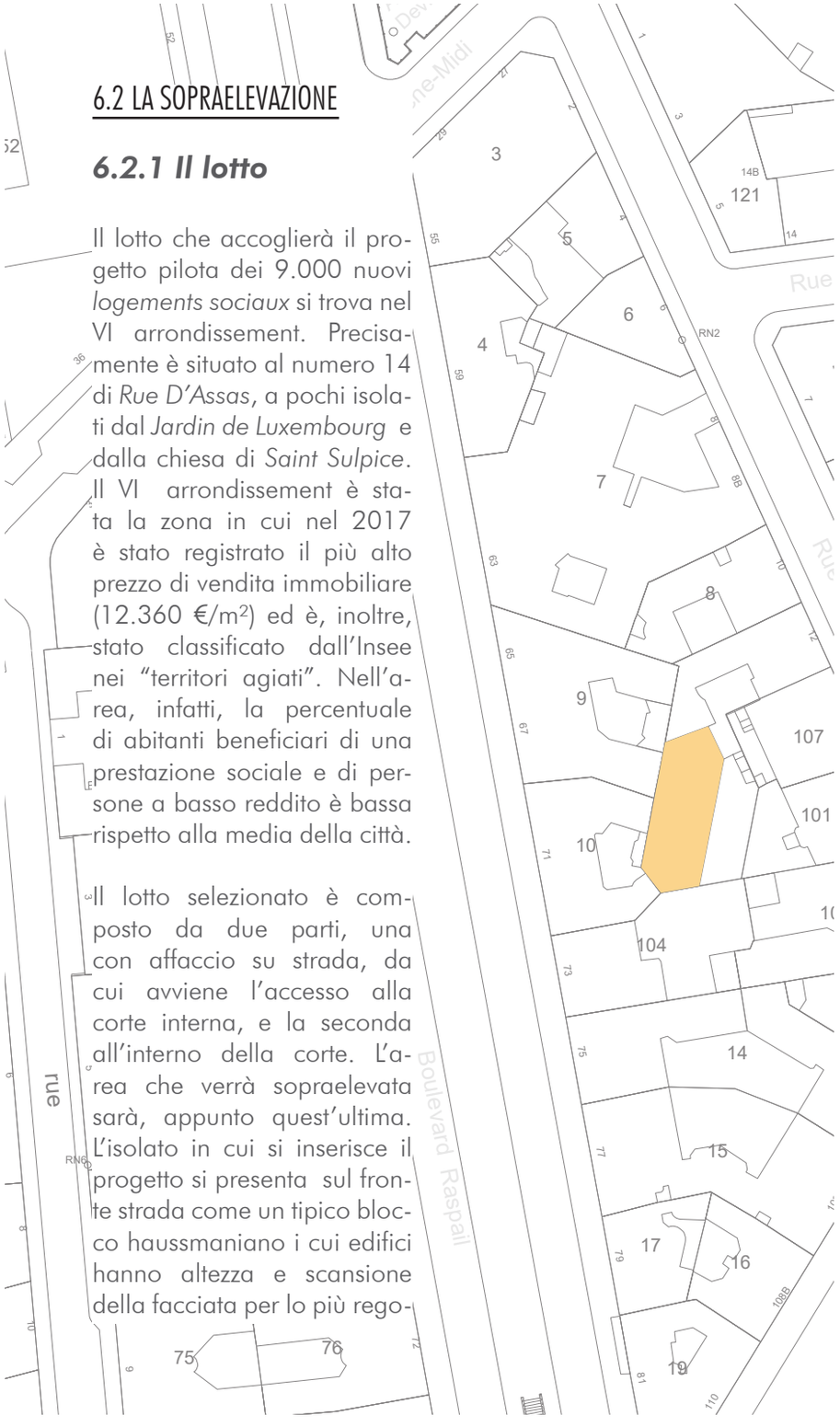

A
B
C
D
E
F
G
H
1
2
3
4
5
6
Champ de Mars
AVENUE DE LA BOURDONNAIS
AVENUE BOSQUET
AVENUE DUQUESNE
AVENUE LOWENDAL
AVENUE LOWE
RUE DE GRENELLE
RUE DE L'UNIVERSITÉ
BOULEVARD SAINT GERMAIN
RUE DE BABYLONE
RUE BONAPARTE
Saint Sulpice
RUE DE VAUGIRAUD
RUE GUYNEMER
RUE DE LA CROIX NIVERT
RUE FRANÇOIS BONVIN
RUE LECOURBE
Tour Montparnasse
GARE MONTPARNASSE
0
100m
250m
500m

6.2 LA SOPRAELEVAZIONE

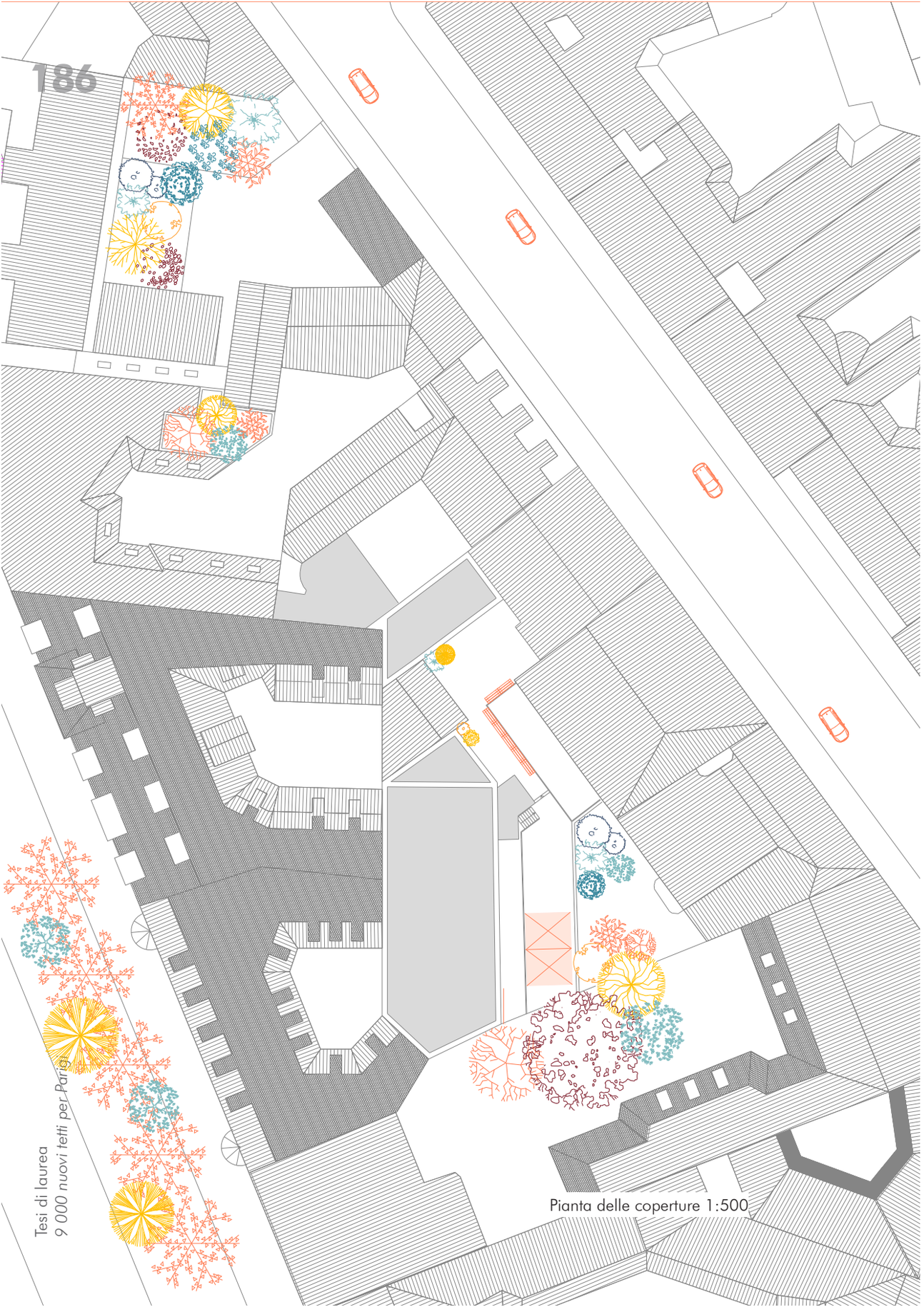
6.2.1 Il lotto

Il lotto che accoglierà il progetto pilota dei 9.000 nuovi *logements sociaux* si trova nel VI arrondissement. Precisamente è situato al numero 14 di *Rue D'Assas*, a pochi isolati dal *Jardin de Luxembourg* e dalla chiesa di *Saint Sulpice*. Il VI arrondissement è stata la zona in cui nel 2017 è stato registrato il più alto prezzo di vendita immobiliare (12.360 €/m^2) ed è, inoltre, stato classificato dall'Insee nei "territori agiati". Nell'area, infatti, la percentuale di abitanti beneficiari di una prestazione sociale e di persone a basso reddito è bassa rispetto alla media della città.

Il lotto selezionato è composto da due parti, una con affaccio su strada, da cui avviene l'accesso alla corte interna, e la seconda all'interno della corte. L'area che verrà sopraelevata sarà, appunto quest'ultima. L'isolato in cui si inserisce il progetto si presenta sul fronte strada come un tipico blocco haussmaniano i cui edifici hanno altezza e scansione della facciata per lo più rego-

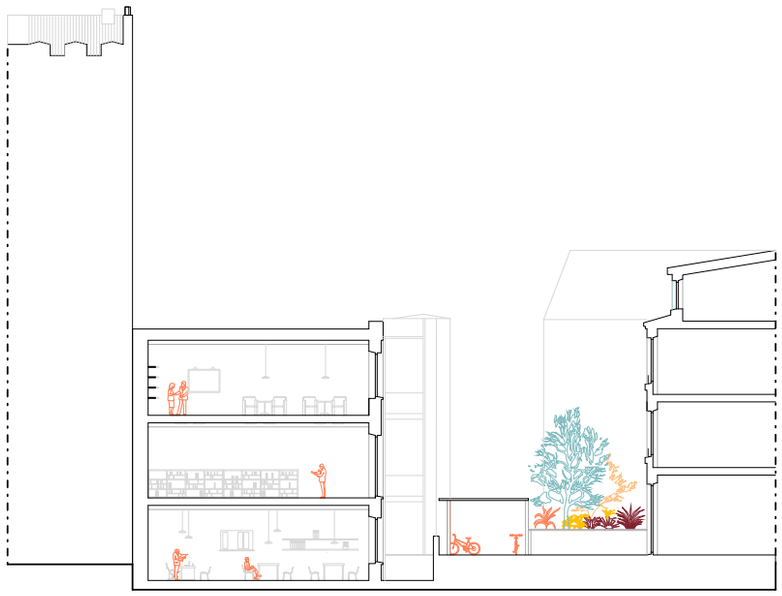


Pieni e vuoti isolato



Pianta delle coperture 1:500

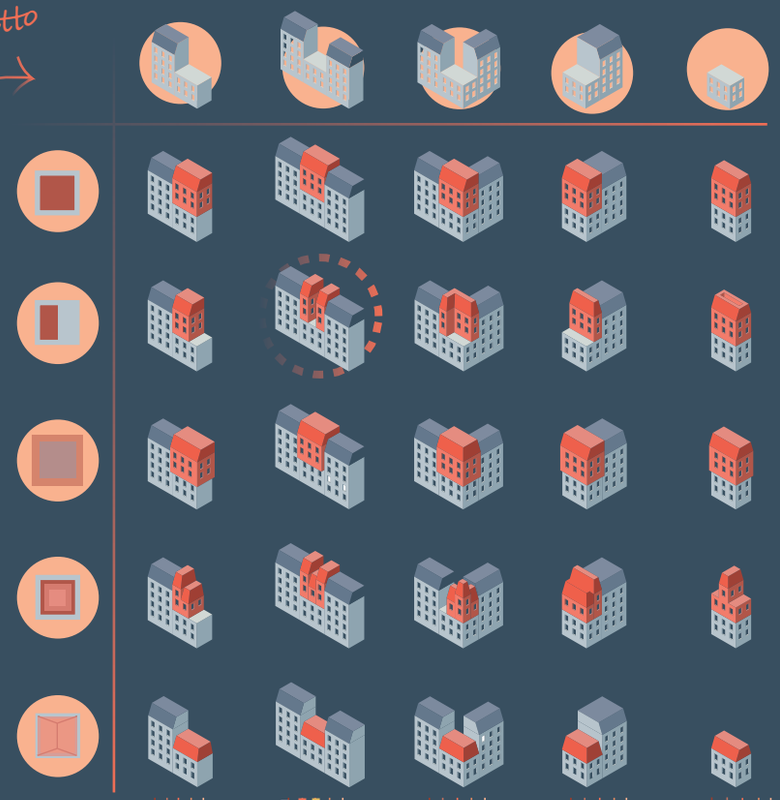
lari. All'interno della corte, invece, le costruzioni sono più eterogenee, sia per quanto riguarda l'altezza, sia dal punto di vista stilistico. Tuttavia, il motivo della scelta del lotto non è solo architettonico, il lotto presenta, infatti, un'ampia copertura piana perfetta per ospitare una sopraelevazione, ma anche sociale. Nell'isolato sono presenti diversi uffici, spazi di *coworking* e sale riunioni. L'area selezionata è, in particolare, la sede della *Maison Ma-*

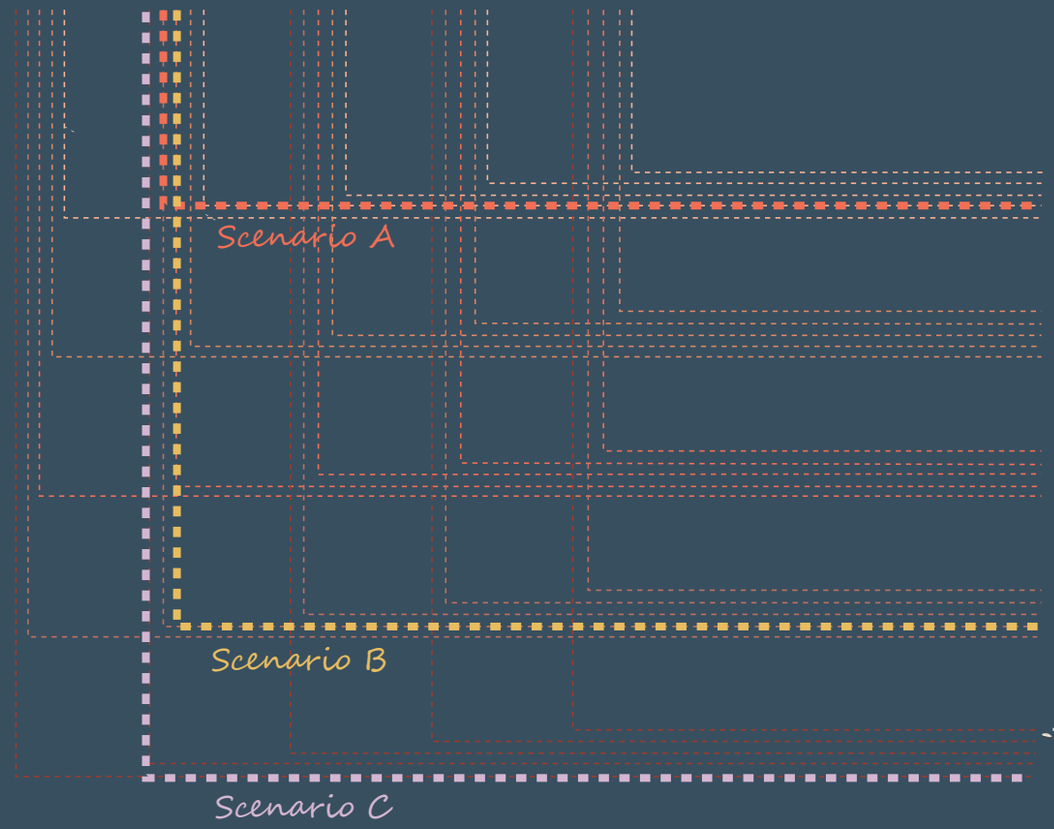


Sezione e prospetto dell'esistente 1:500

gis, una comunità gesuita che ha sede in *Rue D'Assas* dal 2018. È uno spazio di più di 1000 m^2 ripartito su tre piani e diviso in polo pastorale, sala polivalente e spazio di *coworking*. I tre piani sono collegati da un unico vano scala e da un ascensore esterno, aggiunto successivamente.
Da lunedì a venerdì decine e decine di visitatori frequentano gli spazi della *Maison Magis*. L'accesso al l'aerea è, infatti, libero, elemento che regala alla corte vivacità.
Il nuovo volume andrà a raggiungere un'altezza di 25 m, ovvero l'altezza dei due edifici limitrofi, entrambi residenziali. Con il nuovo costruito si vuole , infatti, sfruttare il vincolo per la città di rispetto della *mixité sociale*, per mezzo dei quali sarà possibile costruire ulteriori livelli per permettere all'edificio di allinearsi a quelli limotrofi.

Lotto di progetto



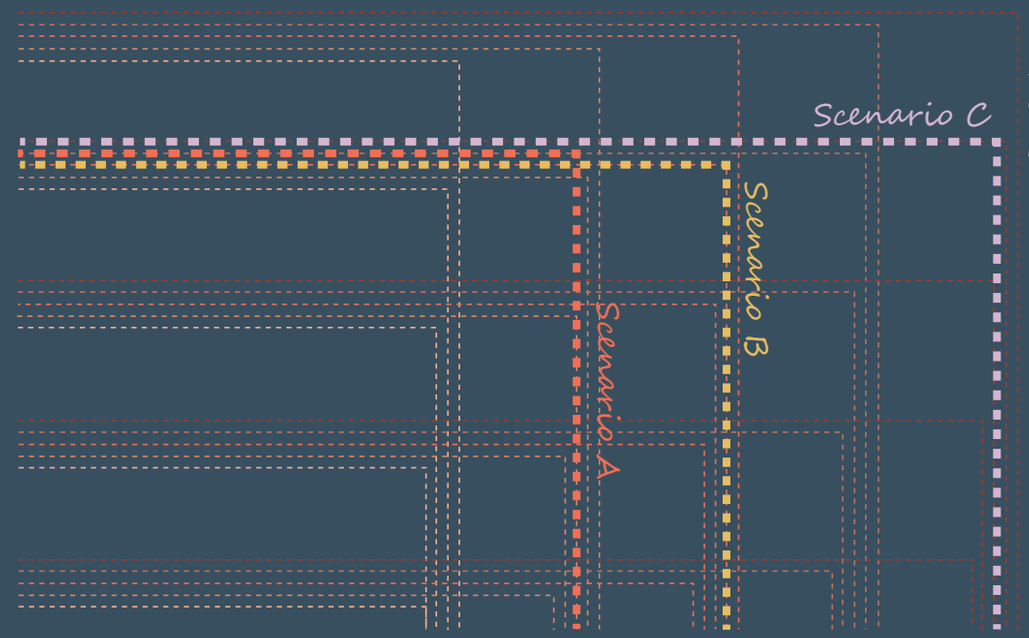


Scenario **A**: coincidente con la tendenza del mercato immobiliare.

19 appartamenti da 15 m²
14 appartamenti da 20 m²

Scenario **B**: opposto rispetto alla tendenza del mercato immobiliare.

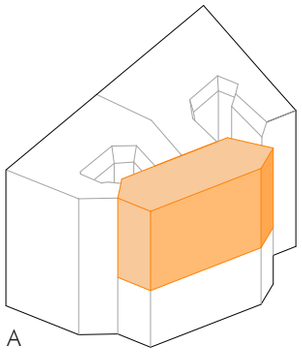
10 appartamenti da 30 m²
8 appartamenti da 35 m²



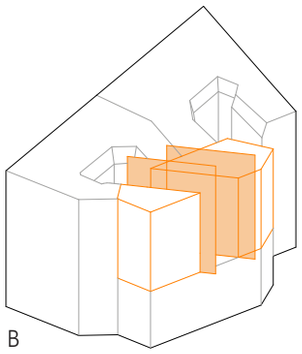
Scenario **C**: l'obiettivo è quello di promuovere la *mixité sociale*.

3 appartamenti da 15 m²
7 appartamenti da 20 m²
7 appartamenti da 30 m²
4 appartamenti da 35 m²

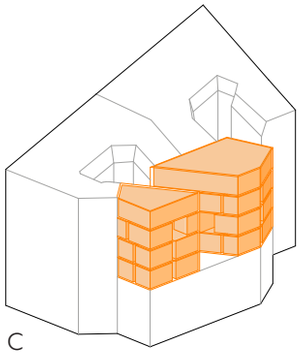
Scenario scelto



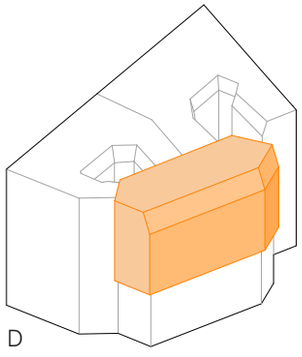
A



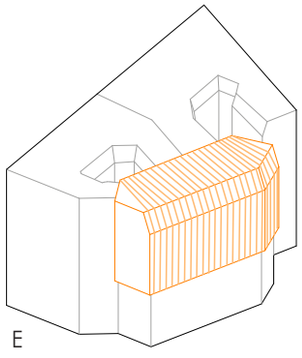
B



C



D



E

6.2.2 L'idée

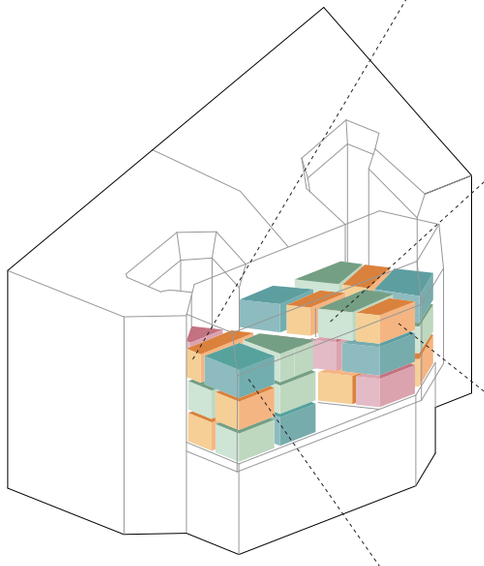
A. Il nuovo edificato viene inserito all'interno dell'area sfruttando l'altezza massima degli edifici limitrofi

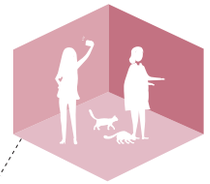
B. Il volume viene modellato in modo da rispettare la forma della corte esistente

C. La volumetria viene suddivisa nelle diverse tipologie abitative e spazi comuni

D. Un involucro racchiude tutta la nuova costruzione

E. L'involucro viene reso permeabile al fine di preservare la quantità di luce e di aria ricevuta dall'esistente





3 x 15 m²

Questa tipologia è pensata per studenti e famiglie mononucleari.

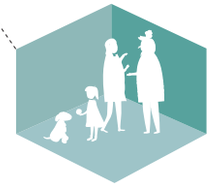
7 x 20 m²

Questi appartamenti sono pensati per giovani coppie e famiglie monoparentali.

7 x 30 m²

La metratura di questi appartamenti permette la convivenza di tre o più inquilini.

L'utenza massima può essere di 48 persone



4 x 35 m²

Questa è la tipologia di dimensioni maggiori ed è diretta alle famiglie o, eventualmente, a gruppi di coinquilini.

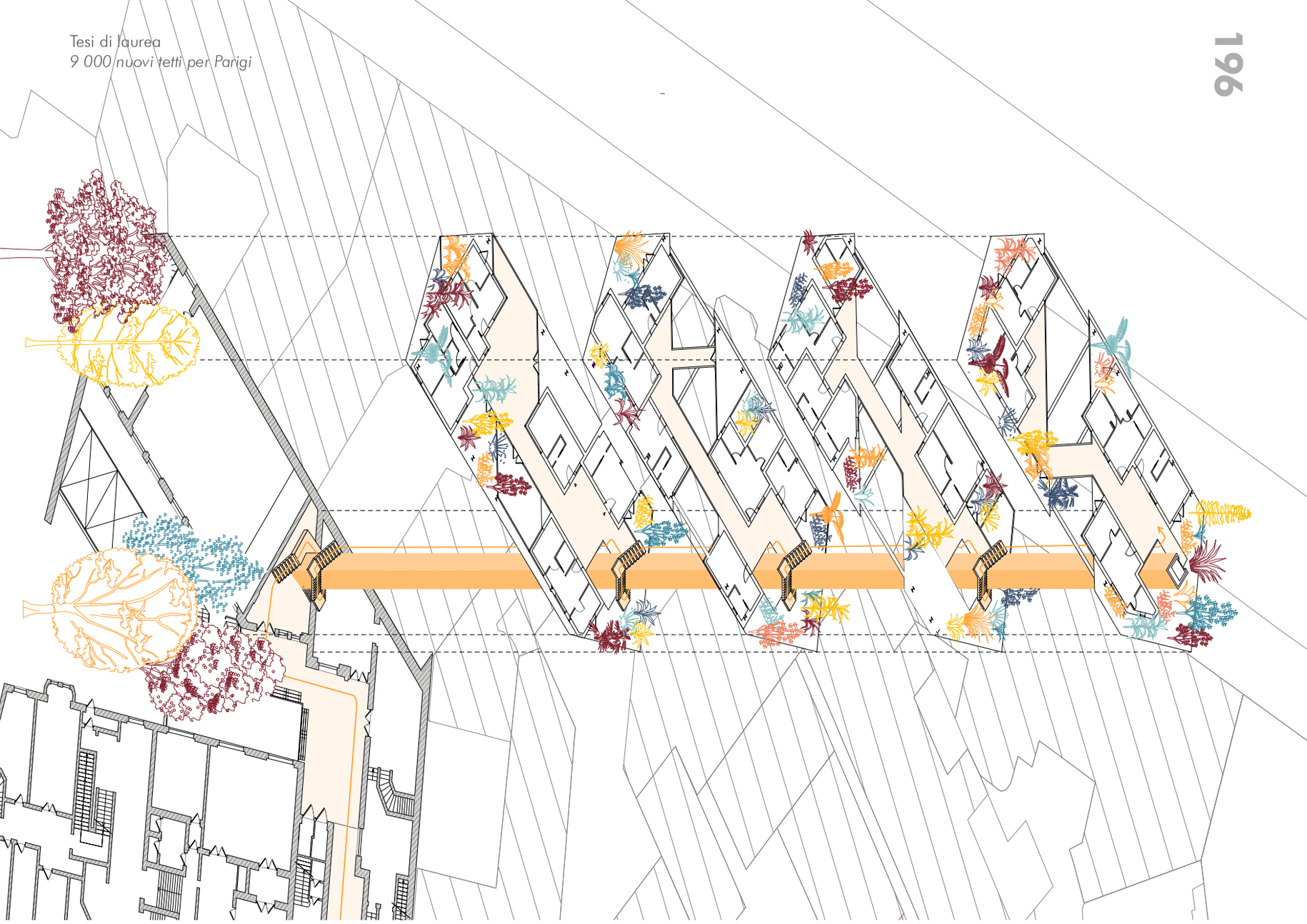
6.2.3 La distribuzione

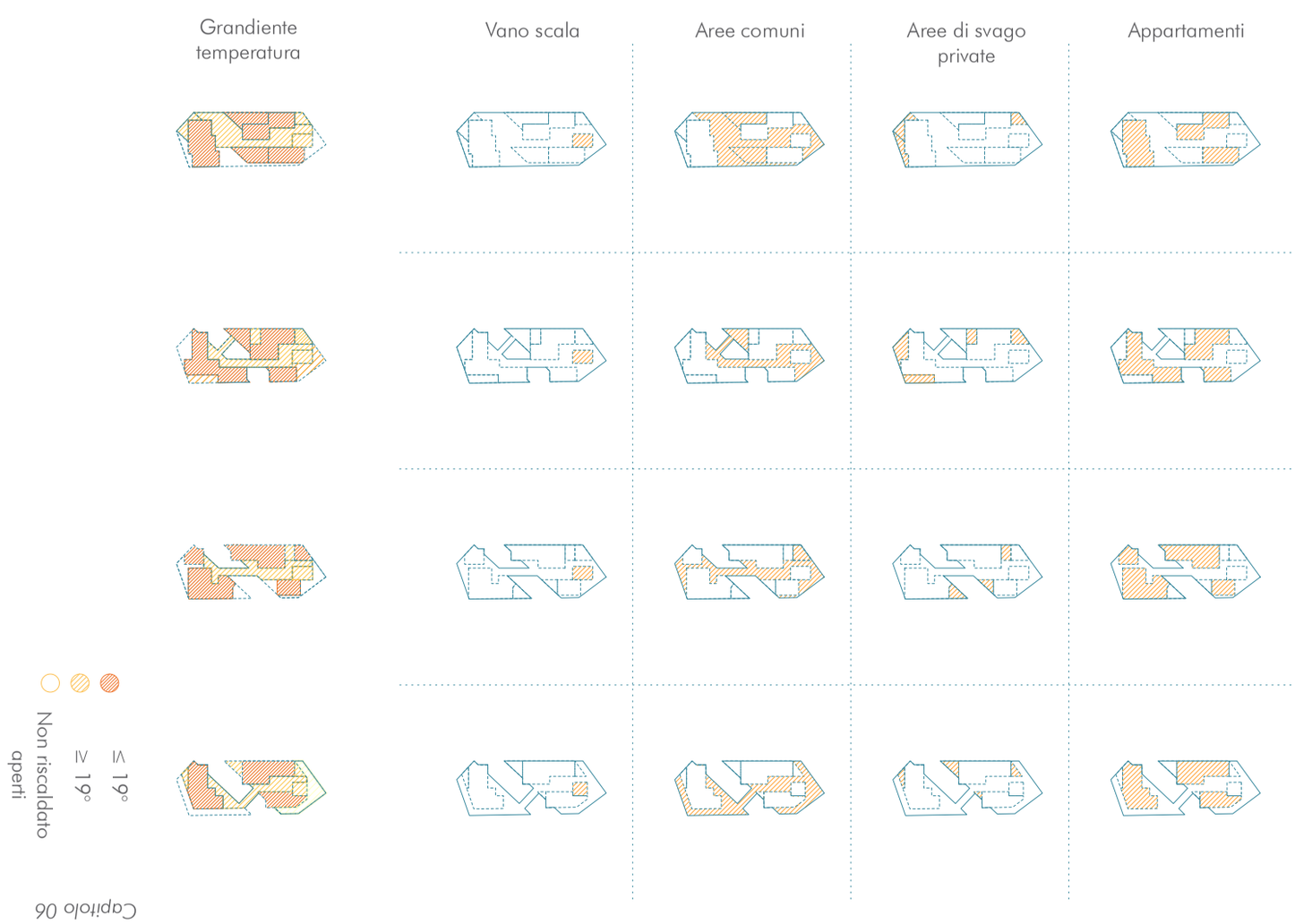
Il nuovo volume propone di sfruttare, in parte, il sistema distributivo già esistente nell'edificio sottostante. Il vano scala andrebbe migliorato e riprogettato con l'aggiunta di un nuovo ascensore. In questo modo, non verrà incrementato l'afflusso verso gli spazi di coworking che, al contrario, manterranno il sistema distributivo esterno.

In seguito, il sistema distributivo permetterà di organizzare gli spazi, secondo una griglia, in appartamenti, aree di svago private e zone comuni. Quest'ultime verranno dedicate ad attività ricreative, sportive o a sale riunioni/spazi di lavoro.
In questo modo, la distribuzione svolgerà un ruolo attivo e incentiverà la partecipazione degli inquilini alla vita sociale della comunità. I corridoi non saranno più semplicemente degli elementi distributivi, ma diventeranno, talvolta, dei veri e propri spazi di incontri e di attività.
Con questo progetto si vuole ridurre al minimo il confine pubblico/privato per permettere a spazi, spesso considerati come secondari, di incrementare le relazioni tra gli abitanti.

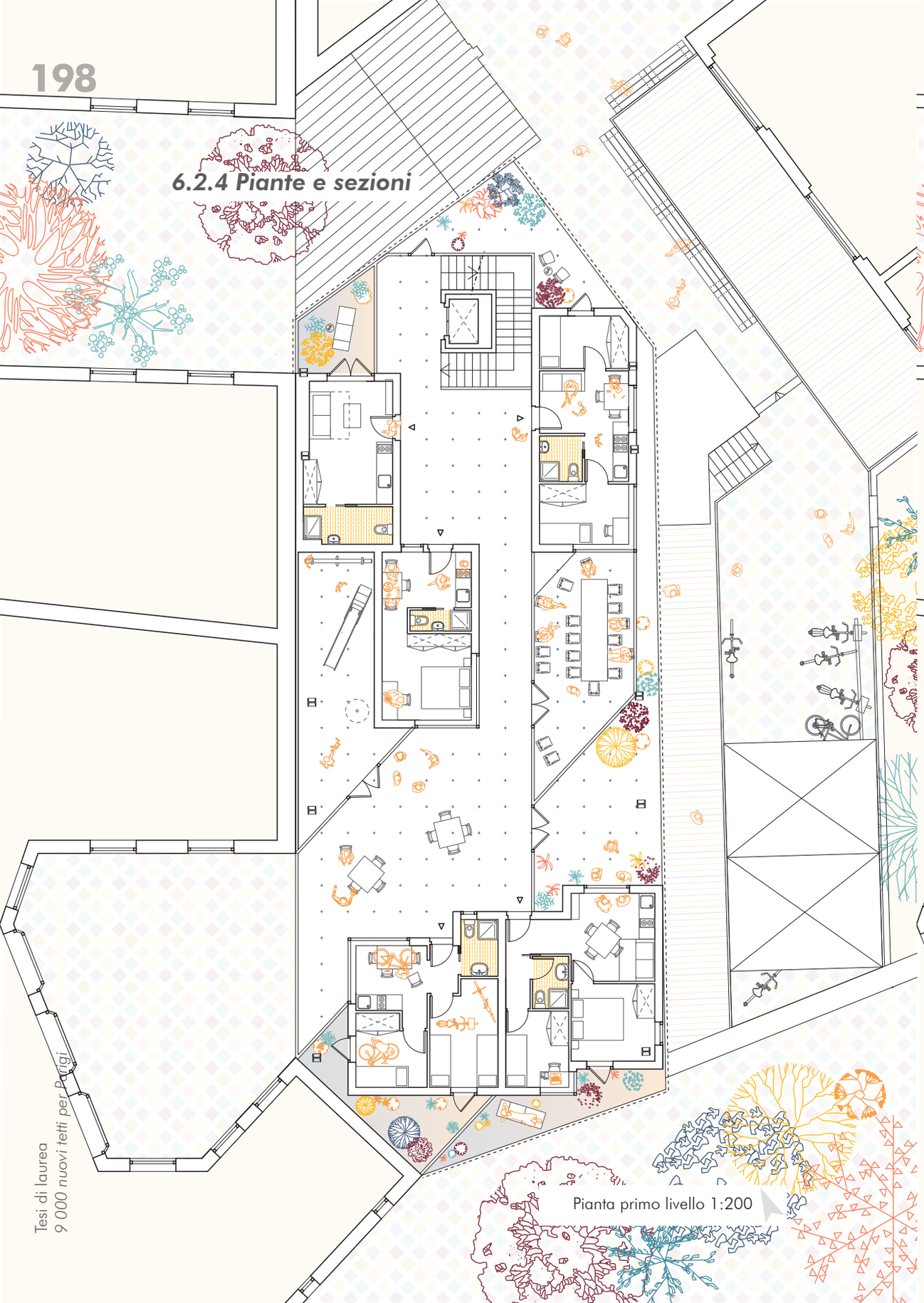
A tal proposito, sarà di fondamentale importanza dividere e isolare gli spazi comuni e privati riscaldati, aventi una temperatura minima di almeno 19°, dagli spazi comuni e privati non riscaldati.

IMMAGINE: Illustrazione di una delle zone comuni al primo livello



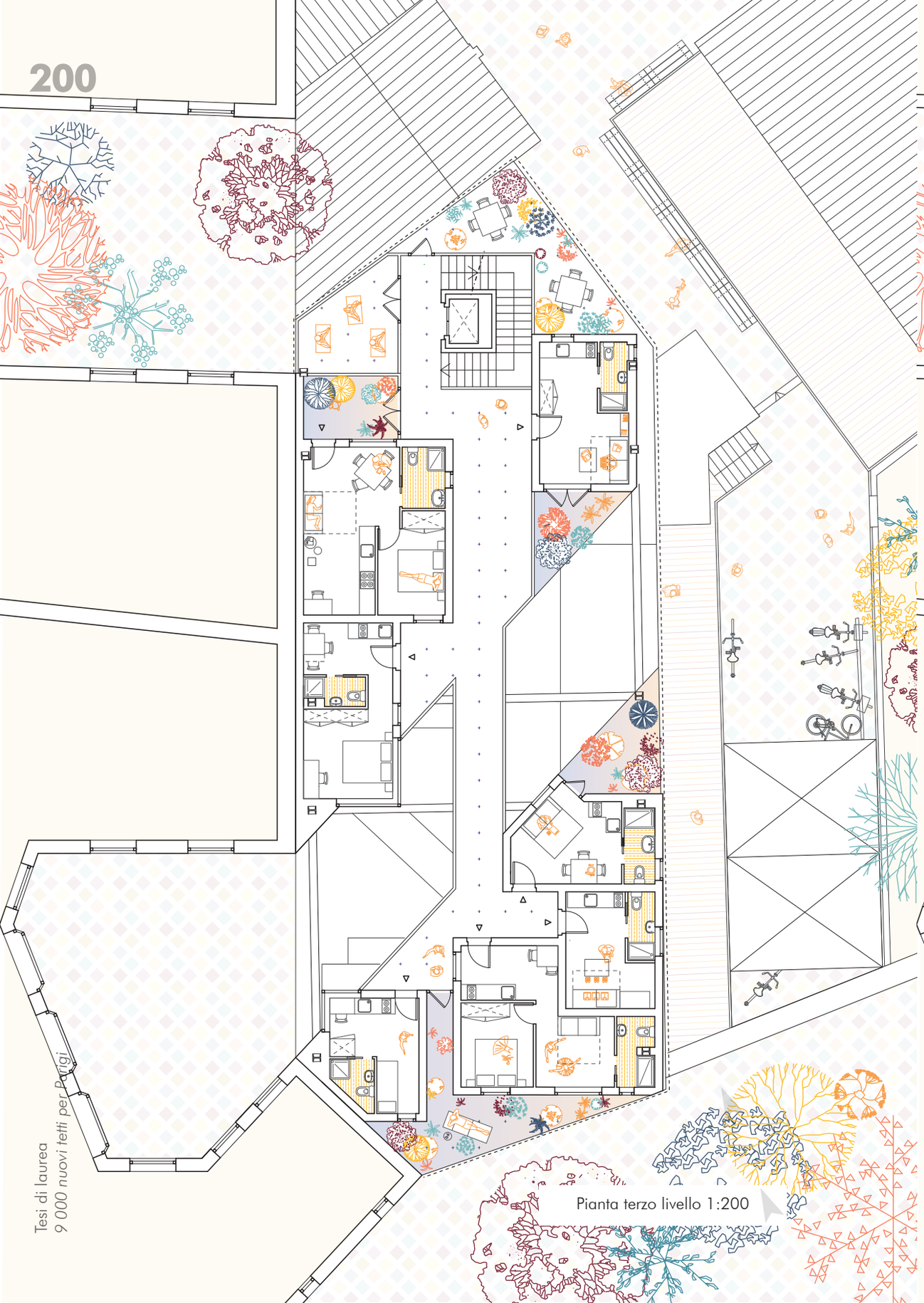

Livello 1
Livello 2
Livello 3
Livello 4
Appartamenti
Aree di svago private
Aree comuni
Vano scala
Grandiente temperatura
≤ 19°
≥ 19°
Non riscaldato aperti

6.2.4 Piante e sezioni



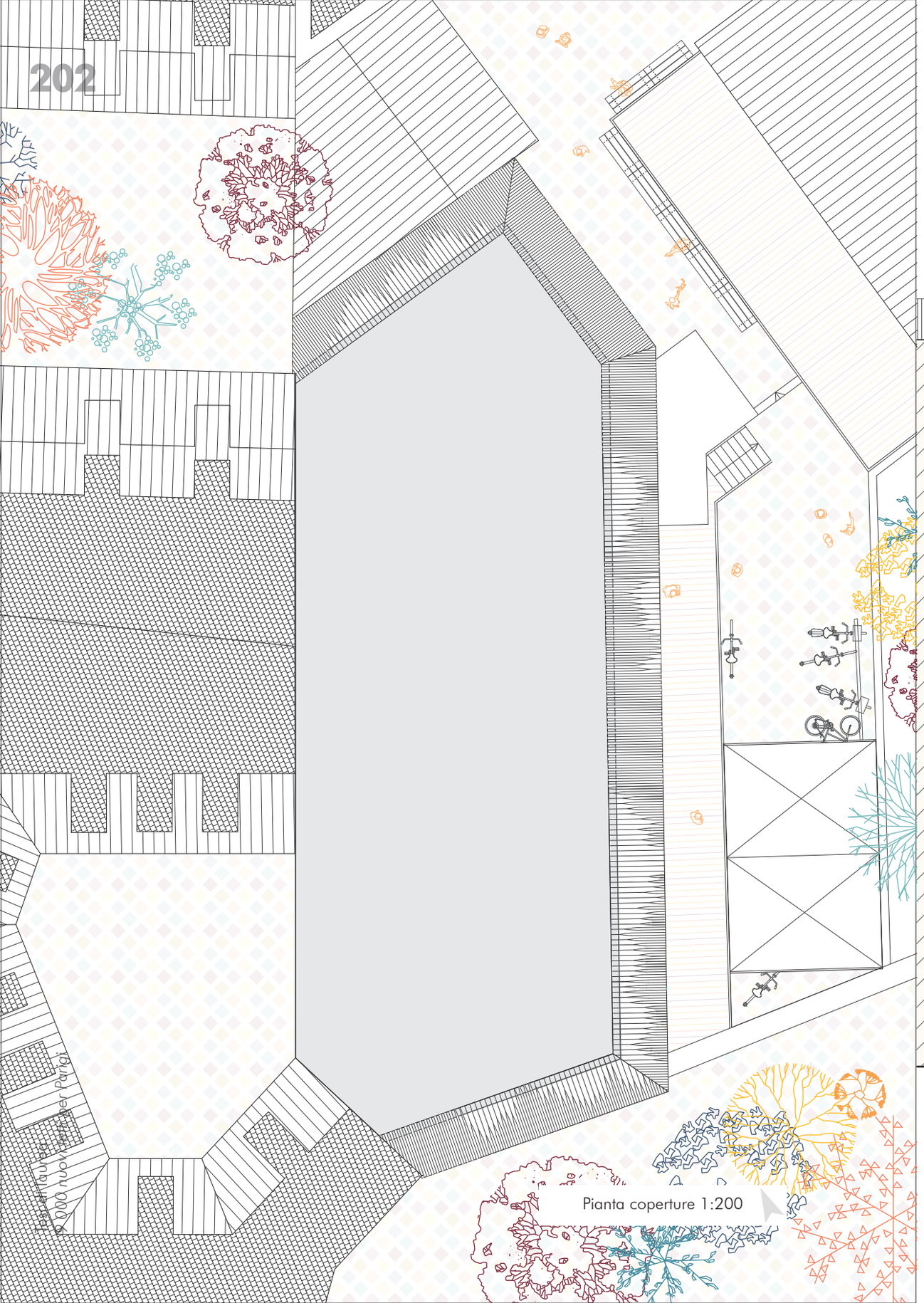
Pianta primo livello 1:200

Pianta secondo livello 1:200

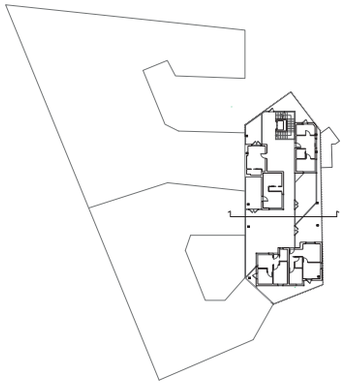


Pianta terzo livello 1:200

Pianta quarto livello 1:200



Sezione trasversale 1:200



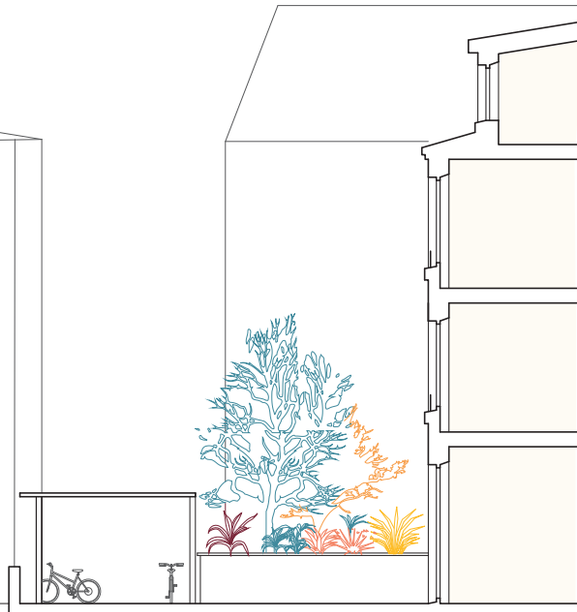


IMMAGINE: Illustrazione
delle passerelle interne

6.2.5 L' involucro

Dei profili in alluminio rivestito con sezione rettagolare coprono esternamente l'edificio.
L'involucro esterno è, dunque, costituito da listelli metallici affiancati distanziati di alcuni centimetri che gli conferiscono, quindi, un carattere permeabile. L'edificio è in questo modo protetto da possibili problemi di intrusione e allo stesso tempo viene garantita la privacy degli abitanti attraverso una schermatura parziale, la quale permette anche la protezione dai raggi solari.
Il carattere innovativo della facciata è anche legato alla conformazione dei profili. Per variare il loro grado di schermatura, infatti, il profilo è stato pensato con una torsione di 180°. Essi sono, infatti, molto sottili, ma larghi 10 cm, e di conseguenza si passerà, in alcuni punti, da una copertura quasi completamente opaca a una quasi completamente trasparente, passando per molteplici sfumature.
I listelli variano, dunque, in funzione dell'elemento sottostante con una particolare attenzione a finestre e balconi e al taglio trasversale che permette agli edifici limitrofi di ricevere luce e aria.

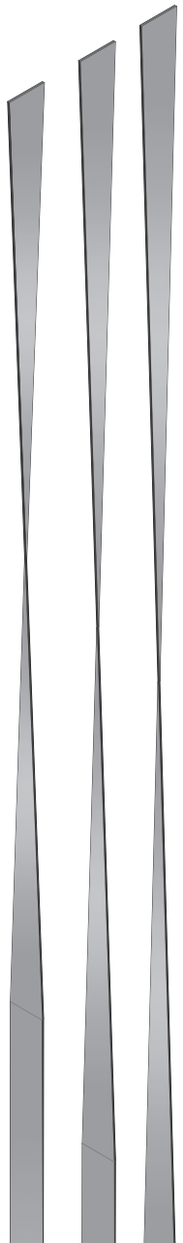


IMMAGINE: Vista assonometrica dei listelli

0
2,5m
5m

6.3 POSSIBILI SVILUPPI

Il progetto proposto tenta di sintetizzare le conoscenze acquisite durante il nostro percorso di ricerca, andando a ripensare in maniera quasi provocatoria gli spazi del vivere comune. Il progetto, infatti, si sviluppa attorno al concetto di interazione e condivisione riducendo sempre di più il confine tra spazi pubblici e privati.
Tuttavia, uguale attenzione è stata dedicata al concepimento degli spazi privati, studiati sulla base di esperienze dirette. Nonostante il progetto proponga la costruzione di ventuno appartamenti che presentano soltanto quattro metrature differenti, ogni abitazione è stata modellata sulla base un'utenza potenziale.

Ciononostante, volendo continuare ad approfondire la ricerca sarebbe interessante provare ad applicare la metodologia proposta dal *Social Impact Investing* per calcolare il ritorno sociale, ambientale, e economico del progetto.
Il beneficio dell'assegnazione di un'abitazione a famiglie che altrimenti non riuscirebbero ad accedere al mercato privato è già evidente.
È allo stesso tempo evidente che il beneficio non rimarrà arginato alla sola nuova utenza, ma verrà percepito anche dagli inquilini già presenti nell'area. L'intervento sull'esistente di ristrutturazione delle parti comuni, ad esempio l'installazione di un nuovo ascensore, alleggerirà i futuri costi di manutenzione straordinaria.
L'intera tesi si basa sulla simulazione di questo modello su un campione ristretto di abitanti per i quali l'obiettivo è quello del massimo beneficio.
Riducendo l'uso del suolo e, di conseguenza, l'impatto ambientale, aumentato da una continua espansione urbana, e evitando i costi conseguenti al trasporto, anche il ritorno in termini ambientali risulterà positivo.
Come già accennato nel quarto capitolo, gli alloggi sociali sono principalmente distinti in tre classi differenti a seconda del canone locativo: gli alloggi PLAI, di cui l'affitto massimo ammonta a 6,01 €/m^2, gli alloggi PLUS, il cui affitto massimo si situa a 6,76 €/m^2 (i più numerosi) e gli alloggi PLS, dove l'affitto massimo ammonta a 13,18 €/m^2. Sarebbe, dunque, possibile ottenere un riscontro anche sul piano economico una volta selezionata la classe degli alloggi sociali di riferimento in base al reddito delle future famiglie beneficiare.
Tuttavia se gli stessi appartamenti fossero proposti nel mercato immobiliare privato i costi al m^2 aumenterebbero notevolmente. Il VI *arrondissement*, infatti, presenta un valore medio al m^2 pari a 43,52 €/m^2.
Ciononostante, il delta tra i due ritorni verrà compensato con la sicurezza di un canone mensile fisso, con un vincolo iniziale di nove anni e poi rinnovabile ogni tre. Questa sicurezza è garantita anche da meccanismi come *Loca-Pass* e AIVS, associazioni che si impegnano a assicurare il saldo di ogni canone nel momento in cui il locatario non ne sarà in grado. I fattori di rischio molto bassi e una sicurezza proiettata su un arco di tempo più lungo rispetto a una locazione convenzionale, rendono l'investivemento ancora più interessante, senza citare le ulteriori detrazioni fiscali che conseguirebbero.

IMMAGINE: Illustrazione interna di uno degli appartamenti da 15 m^2

CONCLUSIONI

Questa tesi vuole focalizzare la ricerca sul *Social Housing* in rapporto ai possibili scenari di sopraelevazione. Di conseguenza, le argomentazione trattate non vogliono entrare nella specificità delle tematiche che vengono affrontate in maniera volutamente sintetica.
La tesi non è stata semplicemente l'occasione per rispondere ad un problema di *Social Housing* come non è stata una ricerca sul fenomeno delle sopraelevazioni, di cui, per l'appunto, non si sono svolte approfondite analisi, ma piuttosto un tentativo di risposta ad un problema di accessibilità della città di Parigi. L'occasione del concorso *Paris Affordable Housing Challenge* ci ha permesso di unire entrambe le tematiche e di renderle potenzialmente interessanti per il mercato immobiliare.
Tuttavia, se si volesse approfondire meglio il dibattito, sarebbe interessante far conosccere le opportunità di investimento ad un pubblico più ampio.