Diálogos para Reclamar Vivienda Coproducida

Prioridades de la sociedad civil y los gobiernos locales para el Plan Europeo de Vivienda Asequible

Nota de aprendizaje e incidencia

Habitat International Coalition
Coalición Internacional del Hábitat
Coalition Internationale de l'Habitat
Coalizão Internacional do Hábitat
التحالف الدولي للموئل
अंतरराष्ट्रीय पर्यावास गठबंधन

Global Platform for the Right to the City

UCL The Bartlett Development Planning Unit

FAIRVILLE

Autoras: Diana Wachira (HIC), Lorena Zárate (GPR2C) y Barbara Lipietz (DPU-UCL).

Coordinadoras y facilitadoras del proyecto: Barbara Lipietz (DPU-UCL), Lorena Zárate (GPR2C), Diana Wachira, Sophia Torres y Yolande Hendler (HIC), con el apoyo de Tim Wickson y Alessio Koliulis (DPU-UCL), Agnès Deboulet (Paris 8-CNRS), Hélène Froment y Alima El Bajnouni (CVPT).

Instituciones coordinadoras de los Diálogos: Unidad de Planificación del Desarrollo de Bartlett/ University College London (DPU-UCL), Secretaría General de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC), Plataforma Global por el Derecho a la Ciudad (GPR2C) y Proyecto Fairville, con la orientación y el apoyo de los miembros del Comité Directivo de la Red Europea de Fideicomisos de Tierras Comunitarias, MOBA Housing SCE, el Observatori DESCA, Ciudades y Gobiernos Locales Unidos (CGLU) y World Habitat.

Diseño gráfico: Laurissa van der Walt

Propiedad intelectual y licencias
Esta publicación está licenciada bajo una **Licencia Creative Commons Reconocimiento-No Comercial-CompartirIgual 4.0 Internacional** (CC BY-NC-SA 4.0). Eres libre de copiar, redistribuir y adaptar este material con fines no comerciales, siempre que se dé el crédito correspondiente y cualquier cambio se comparta bajo la misma licencia. Para ver una copia completa de esta licencia, visita: http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/

Esta serie fue posible gracias al apoyo del Fondo de Intercambio de Conocimiento e Innovación (HEIF) de la UCL. Esta serie de diálogos se enmarca en la iniciativa Fairville, financiada por el programa Horizonte de la UE.



Para más información y contacto: b.lipietz@ucl.ac.uk, diana@hic-net.org, contact@right2city.org.

Septiembre de 2026.



La vivienda es **más que edificios** - es *infraestructura social*.

Índice de contenidos

04 Presentación y agradecimientos

Parte I: Diálogos sobre la coproducción de vivienda

05 1. Introducción
07 2. Resumen de los Diálogos
08 2.1. **Sesión 1:** El papel de la coproducción en la rehabilitación y la democratización de la vivienda (11 de diciembre de 2025)
13 2.2. **Sesión 2:** Impulsar la justicia habitacional y climática a través de la coproducción: rehabilitación, transición justa y el impacto ambiental de las demoliciones (22 de enero de 2026)
20 2.3. **Sesión 3:** Recursos para una coproducción significativa (12 de febrero de 2026)
28 2.4. **Sesión 4:** Regulación para una coproducción urbana significativa a gran escala (12 de marzo de 2026)

Parte II: Movilización colectiva en torno al Plan Europeo de Vivienda Asequible

34 3. Análisis resumido del Plan Europeo de Vivienda Asequible
37 4. Mensajes clave para la incidencia colectiva
39 5. Movilización e involucramiento
41 6. Referencias y materiales adicionales
44 Anexo A: Organizadoras de los Diálogos sobre Vivienda Coproducida
46 Anexo B: Lista de ponentes y comentaristas de los Diálogos

Lista de figuras

09 *Figura 1.* Catalizadores clave del crecimiento. **Fuente:** David Nugent, Canopy Housing.
10 *Figura 2.* Vista aérea de la municipalidad de Montevideo. **Fuente:** Amalia Von Sanden, Programa de Propiedades Recuperadas.
11 *Figura 3.* Cooperativas de vivienda en propiedades abandonadas, centro de Montevideo. **Fuente:** Amalia Von Sanden, Programa de Propiedades Recuperadas.
12 *Figura 4.* Barrio de Alma-Gare, Roubaix, Francia. **Fuente:** Alexander Macfarlane / DPU.
12 *Figura 5.* Barrio de Alma-Gare, Roubaix, Francia. **Fuente:** Alexander Macfarlane / DPU.
15 *Figura 6.* Proyecto Upcycling Trust que ilustra el proceso de Pack Réno Solidaire. **Fuente:** Geert De Pauw, Community Land Trust Brussels.
16 *Figura 7.* Tecnología social en acción: infraestructura solar gestionada por la comunidad, implementada por movimientos de vivienda para combatir la pobreza energética y el racismo ambiental. **Fuente:** Rodrigo Faria G. Iacovini, Instituto Pólis, São Paulo.
17 *Figura 8.* El proyecto de vivienda estudiantil colectiva Ganz 81. **Fuente:** Adél Csűrök y Eszter Úr, ACRED, Hungary.
18 *Figura 9.* Figura 9. El derecho a la reutilización: activistas en campaña a favor de una Iniciativa Ciudadana Europea para detener por ley la demolición especulativa de edificios. **Fuente:** Olaf Grawert, HouseEurope!, Alemania.
22 *Figura 10.* Miembros de la red APPUII y colectivos de residentes durante un ejercicio de planificación participativa. **Fuente:** Agnès Deboulet.
23 *Figura 11.* El Fondo Rotativo para la Renovación Urbana, Senegal. **Fuente:** Nina Quintas, urbaMonde.
24 *Figura 12.* Cooperativas de ahorro y crédito dirigidas por mujeres en Nepal. **Fuente:** Nina Quintas, urbaMonde.
25 *Figura 13.* Quiosco «Les Causeuses», Angulema. **Fuente:** Claudy Vouhé, L'Être Égale.
26 *Figura 14.* Diagrama abstracto de la estructura organizativa de una Alianza Público-Comunitaria. **Fuente:** Keir Milburn, codirector de Abundance.
30 *Figura 15.* Gran manifestación callejera de ALDA para proteger la vivienda asequible. **Fuente:** Malika Peyraut, Asociación ALDA.
31 *Figura 16.* Campañas de vivienda de ALDA que denuncian unidades fraudulentas de alquiler a corto plazo. **Fuente:** Malika Peyraut, Asociación ALDA.
35 *Figura 17.* Análisis resumido del Plan Europeo de Vivienda Asequible. **Fuente:** Elaborado por Lorena Zárate (enero de 2026) como contribución a los Diálogos en línea, basado en el documento de la Comisión Europea (2025b).
39 *Figura 18.* Organizaciones y redes de vivienda en Europa. **Fuente:** Elaborada por las autoras (2026).

Presentación y agradecimientos

Este documento resume los principales elementos que surgieron de los **Diálogos para Reclamar Vivienda Coproducida**, coordinados por la **Unidad de Planificación del Desarrollo Bartlett de la University College of London (DPU-UCL por sus siglas en inglés)**, la **Coalición Internacional Hábitat (HIC por sus siglas en inglés)** y la **Plataforma Global por el Derecho a la Ciudad (GPR2C por sus siglas en inglés)** entre diciembre de 2025 y marzo de 2026. La iniciativa se da en el marco del **proyecto Fairville** financiado por el programa Horizon de la UE, el cual se enfoca en explorar la coproducción como una vía para abordar las desigualdades y fortalecer la democracia en Europa y más allá. El objetivo principal de los Diálogos fue facilitar un espacio para el aprendizaje entre pares, la reflexión colectiva y la movilización en el contexto de la elaboración y el lanzamiento del primer **Plan Europeo de Vivienda Asequible (EAHP por sus siglas en inglés)**.

Concebida principalmente como una herramienta educativa, la ***primera parte*** *de esta Nota de Aprendizaje e Incidencia* ***destaca los desafíos, las estrategias y las lecciones identificadas por una amplia gama de actores e instituciones*** *que promueven iniciativas para defender, democratizar y ampliar las opciones de vivienda genuinamente asequible a diferentes escalas.*

Las y los lectores encontrarán perspectivas compartidas por organizaciones comunitarias y de la sociedad civil, profesionales, académicos y gobiernos locales y regionales sobre la rehabilitación del parque habitacional existente frente a la demolición y el desplazamiento; la intersección entre la justicia habitacional y la transición energética; y la movilización de recursos y la regulación para procesos significativos de coproducción. La selección de casos responde a múltiples criterios, entre ellos las barreras comunes y el mapeo de posibilidades, así como ejemplos alentadores de diversas regiones y contextos, con ponentes y comentaristas procedentes de Alemania, Bélgica, Brasil, Canadá, Croacia, España, Francia, Hungría, Italia, Nepal, el Reino Unido, Senegal, Suiza y Uruguay.

A medida que el EAHP entra en su fase de implementación, la **segunda parte** *de este documento tiene* ***como objetivo apoyar el trabajo en red y la movilización en curso.***

En consecuencia, las principales conclusiones de cada una de las sesiones se complementan con un análisis breve de los contenidos y las deficiencias principales del EAHP, junto con recomendaciones generales para la movilización y la incidencia a nivel local, nacional y regional. Por último, pero no menos importante, se incluye una lista de actores y materiales relevantes con el fin de facilitar el acceso a la información y las interacciones continuas entre activistas y organizaciones comprometidas con la defensa y la promoción del derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad a través de iniciativas sin fines de lucro y lideradas por la comunidad.

Nos gustaría expresar nuestro agradecimiento a quienes hicieron posible estos intercambios, incluyendo a las y los participantes, integrantes del Comité Directivo y colegas de Fairville con quienes se coordinó parte de los Diálogos. Esperamos que esta Nota de Aprendizaje e Incidencia logre plasmar sus principales contribuciones y constituya una herramienta útil para la inspiración y la acción transformadora en los meses y años venideros.

Habitat International Coalition
Coalición Internacional del Hábitat
Coalition Internationale de l'Habitat
Coalizão Internacional do Hábitat
HIC
Global Platform for the Right to the City
UCL The Bartlett Development Planning Unit
FAIRVILLE

Parte I: Diálogos sobre Vivienda Coproducida

1. Introducción

El contexto

El derecho a la vivienda adecuada se encuentra en una encrucijada crítica en Europa: a pesar de las diferencias significativas a través del continente, el retroceso del Estado tanto como proveedor directo como regulador, junto con la creciente privatización y financiarización en manos de actores corporativos internacionales, han alimentado una crisis de vivienda a nivel continental, caracterizada por el aumento vertiginoso de los alquileres y los precios de las viviendas, así como por la creciente exclusión, los desplazamientos y los desalojos. En muchas ciudades, esta tendencia se ve agravada por intensos procesos de gentrificación y turistificación, sumados a los impactos del cambio climático. Además, los desequilibrios de poder dentro de los programas de regeneración impuestos de arriba hacia abajo suelen priorizar la demolición por encima de la rehabilitación y el derecho de la comunidad a reutilizar el parque habitacional existente (Progressive Politics Research Network, 2024; The Shift, 2026). Las poblaciones de bajos ingresos, las personas migrantes y los grupos racializados, las mujeres (especialmente las madres jefas de hogar), las juventudes y las personas con discapacidad se ven afectadas de manera desproporcionada, a menudo sin protección y sin contar con programas adecuados.

Algunas cifras ayudan a esbozar las dimensiones clave de la crisis de vivienda en Europa:

53% *(entre 2015 y 2024)* Aumento promedio del precio de la vivienda con incrementos drásticos en:

200% Hungría y Estonia

150% Lituania

El aumento total del alquiler se calcula en torno al **25%**, pero algunas cifras a nivel nacional son entre **5 y 10** veces mayores. Eurostat 2025.

La situación se ve agravada por:

93% *(entre 2018 y 2024)* Auge de los alquileres turísticos a corto plazo

Esto reduce hasta un **20%** la oferta de alquiler residencial a largo plazo en zonas urbanas de alta presión. Comisión Europea, 2025c; The Shift, 2026.

Durante la última década, **la falta de vivienda ha aumentado** en varios países (entre ellos Irlanda, Letonia y Eslovenia), con un impacto mayor — aunque subestimado — en **juventudes**, la comunidad **LGBTQI+**, las **mujeres** y las **poblaciones migrantes**; se estima que actualmente casi **1,300,000 personas** duermen a la intemperie, dependen de albergues nocturnos o se encuentran en alojamientos temporales para personas sin hogar.

Comisión Europea, 2025a; FEANTSA, 2024; Fundación Abbé Pierre y FEANTSA, 2024; OECD, 2025.



Al mismo tiempo, una encuesta de Eurofound realizada en 2023 reveló que **el 46% de las y los inquilinos en los mercados de alquiler privado se sentían en riesgo de perder su vivienda** (Parlamento Europeo, 2025).

La crisis afecta a un panorama europeo profundamente fragmentado, en el que **la oferta de vivienda social y los marcos legales varían drásticamente según la subregión**. Por un lado, los Países Bajos, Francia y Austria cuentan con sistemas resilientes y anticíclicos, en los que **las asociaciones de vivienda social y con ánimo de lucro limitado** representan entre el **25% y el 33%** de todas las nuevas construcciones, lo que actúa como un amortiguador vital frente a la especulación del mercado (**Housing Europe, 2025a; NAHRO, 2025**); Por el contrario, el sur de Europa depende de mercados de alquiler privados mal regulados, donde la vivienda social representa **menos del 5% del parque total** (**Housing Europe, 2025a**). Los marcos normativos están igualmente fragmentados: mientras que países como Dinamarca y Finlandia se benefician de **modelos cooperativos**, institucionalizados y basados en los costos, modelos más accesibles como **los fideicomisos de tierras comunitarias (CLT por sus siglas en inglés), las cooperativas de vivienda de derecho de uso dirigidas por la comunidad y diversas formas de «vivienda ligera» carecen de marcos normativos adecuados y de apoyo en la mayoría de los países** (Red Europea de Fideicomisos de Tierras Comunitarias y Housing Europe, 2025; Alianza Cooperativa Internacional, 2025).[1] Según un informe reciente, hay **más de 47 millones de viviendas desocupadas en Europa**, lo que representa alrededor del **20%** del parque habitacional, y la gran mayoría de las viviendas vacías son edificios antiguos que necesitan rehabilitación (FEANTSA y Fundación Laudes, 2025).

Paralelamente a los numerosos desafíos esbozados anteriormente, está (re) surgiendo **un movimiento dinámico de soluciones de vivienda coproducidas y colectivas** que incluye sindicatos de inquilinas/os, cooperativas de vivienda, fideicomisos de tierras comunitarias, ocupaciones de edificios vacíos y otras formas organizativas. Estos múltiples esfuerzos tienen como objetivo denunciar la situación actual y detener los desalojos y los desplazamientos; muchos de ellos impulsan un cambio de políticas al tiempo que lideran directamente la implementación de alternativas impulsadas por la comunidad, al margen de la dependencia del Estado y del mercado.[2] Varias iniciativas abogan fundamentalmente por **la desmercantilización**, considerando la vivienda como un bien social y un derecho humano en lugar de una mercancía especulativa. En contextos urbanos, el **derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad** se presentan como inextricablemente vinculados y como un marco útil para la coherencia de las políticas orientadas a la justicia socioespacial y ambiental.

La oportunidad

En los últimos años, la Unidad de Planificación del Desarrollo de Bartlett (DPU), la Coalición Internacional Hábitat (HIC) y la Plataforma Global por el Derecho a la Ciudad (GPR2C) han colaborado ampliamente a través de actividades conjuntas de investigación, promoción y aprendizaje. Estas colaboraciones se han centrado en fomentar, apoyar y/o ampliar los enfoques impulsados por las comunidades en materia de tierra y vivienda (más detalles en el Anexo A).

El nombramiento del **Comisionado Europeo de Energía y Vivienda** en diciembre de 2024 — el primero en ostentar ese mandato combinado y encargado de elaborar el primer **Plan Europeo de Vivienda Asequible (EHAP)** — proporcionó el contexto para dar visibilidad, así como para conectar y fortalecer las iniciativas en curso en el contexto europeo. Entre ellas se encuentra el inspirador **Manifiesto de Roubaix por una vivienda justa y democrática en las ciudades europeas**, elaborado en el marco del **proyecto Fairville** de Horizonte-UE con motivo del Día Mundial del Hábitat/Octubre Urbano de 2025 y presentado al Comisionado de la UE como aportación a la consulta sobre recomendaciones para el EAHP.

[1] Los diversos modelos cooperativos suman, según estimaciones, 8 millones de unidades en toda Europa (Housing Europe, 2025b).
[2] Para una lista de los actores relevantes, véase la sección 5 de este documento.

En ese marco, y en estrecha colaboración con los objetivos de incidencia de Fairville, los **Diálogos sobre Vivienda Coproducida 2025-2026** propusieron un ejercicio de intercambio de conocimientos estructurado en torno a tres **objetivos** clave:

a) **Conectar a un grupo estratégico de actores** provenientes de movimientos sociales y organizaciones de la sociedad civil, el ámbito académico, profesionales y autoridades locales, que ya participan en la práctica y la promoción de la coproducción de vivienda genuinamente accesible;
b) **Profundizar en las reflexiones y la comprensión sobre temas clave** a través de estudios de caso y estrategias concretas, para superar las barreras comunes identificadas al fomentar iniciativas de coproducción de vivienda en el contexto europeo;
c) Consolidar los resultados de estos intercambios en **lecciones clave y propuestas de incidencia compartidas** para integrar y ampliar la coproducción de vivienda adecuada y asequible.

Las cuatro sesiones en línea ofrecieron la posibilidad de debatir una amplia gama de experiencias **para proteger y ampliar la vivienda asequible y sostenible, como estrategias cruciales para avanzar las agendas de la justicia social y la acción climática**. Dos de las sesiones fueron co-organizadas con el Proyecto Fairville, con el fin de generar sinergias y vincular las luchas por la vivienda con agendas más amplias sobre la movilización de recursos y la regulación para la coproducción.

2. Resumen de los Diálogos

Los cuatro Diálogos se estructuraron en forma *de presentaciones de paneles, comentarios y debates en torno a dos temas interconectados:* 1) **proteger y democratizar la vivienda asequible**; y, 2) **ampliar la vivienda asequible coproducida**.

Las sesiones uno y dos abarcaron la primera dimensión mediante presentaciones sobre la rehabilitación del parque habitacional existente frente a la demolición y el desplazamiento, así como la intersección entre la justicia habitacional y la transición energética. Las dos últimas sesiones se dedicaron a la segunda dimensión, explorando ejemplos en torno a la movilización de recursos y la regulación en apoyo de procesos significativos de coproducción.

Las **4 sesiones** en línea contaron con:

194 **Total de participantes** con:
42 **Participantes recurrentes** que abarcan:
19 **Países** de **4 continentes.**

Más de la mitad de los participantes procedían de Europa, con una representación equilibrada de voces de África subsahariana, Oriente Medio y el Norte de África (MENA), América Latina y Asia, *lo que ilustra tanto el carácter global de la crisis de la vivienda como el valor del diálogo interregional.*

Desde el punto de vista institucional, hubo una mezcla de:

41 **Movimientos sociales y de base, y organizaciones de la sociedad civil.**
25 **Instituciones académicas y de investigación.**
7 **Gobiernos locales y regionales.**

Al reunir a representantes de primera línea de movimientos de base y sociales, organizaciones de la sociedad civil, instituciones académicas y de investigación, y gobiernos locales y regionales, los Diálogos presentaron ejemplos concretos y de eficacia probada en la práctica, procedentes de Europa y otras regiones. En total, los Diálogos contaron con la participación de **27 ponentes y comentaristas** incluyendo actores comunitarios, profesionales, académicos e institucionales, quienes aportaron su experiencia desde 14 países: Alemania, Bélgica, Brasil, Canadá, Croacia, España, Francia, Hungría, Italia, Nepal, el Reino Unido, Senegal, Suiza y Uruguay (la lista completa está disponible en el Anexo B).

2.1. **Sesión 1:** El papel de la coproducción en la rehabilitación y la democratización de la vivienda (11 de diciembre de 2025)

2.1.1. Breve resumen y conclusiones de la Sesión

El enfoque principal de la primera sesión fue explorar el papel de la coproducción en la rehabilitación y la democratización de la vivienda. En un contexto de precios inmobiliarios en alza y aumento de los alquileres en toda Europa[3], el diálogo destacó cómo la acción impulsada por la comunidad puede ofrecer vías interesantes cuando cuenta con el respaldo de políticas favorables. Ejemplos del Reino Unido, Uruguay y Francia demostraron la importancia de recuperar propiedades existentes, utilizando estrategias participativas para rehabilitar tanto viviendas privadas abandonadas como viviendas públicas y sociales ya existentes sin provocar desplazamientos — protegiendo así los activos de vivienda asequible y garantizando al mismo tiempo prácticas democráticas y sostenibles en su gestión. Las presentaciones y el debate hicieron hincapié en que la coproducción no es sólo un método técnico, sino un acto político de identidad y resistencia contra el desplazamiento y la gentrificación.

Principales conclusiones de la Sesión 1:

- En la sesión 1 se argumentó que **democratizar la vivienda** consiste en recuperar lo que ya existe y garantizar que quienes viven en el barrio sean quienes definan su futuro. La sesión definió la democratización a través de **tres perspectivas clave**: el poder de decisión sobre la planificación, la propiedad de los activos y la función social de la tierra y los bienes inmuebles.
- La sesión demostró que **la rehabilitación es la principal forma de prevenir el desplazamiento y la gentrificación.** Al trabajar con las estructuras existentes, se preserva el tejido social — es decir, las y los vecinos, los negocios locales y las redes de ayuda mutua — que garantizan la resiliencia de una comunidad.
- El éxito de Canopy Housing puso de relieve cuatro cambios sistémicos específicos para **trasladar el poder de las burocracias centralizadas a la comunidad.**
- El caso de Montevideo ofreció una **alternativa a la marginación de los grupos de menores ingresos.** Al interconectar propiedades abandonadas no contiguas, la ciudad revitaliza su centro sin crear bloques de viviendas masivos y aislados.
- **La verdadera coproducción significa que las y los habitantes tienen el poder de decisión,** reconociendo que son expertas/os en las características, necesidades y aspiraciones del barrio.

[3] Eurostat (2024). Estadísticas de precios de la vivienda: evolución del índice de precios de la vivienda y del índice de rentas. Comisión Europea. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/

2.1.2. Casos presentados

a) Canopy Housing, Leeds: David Nugent (director ejecutivo)

- **Resumen:** Canopy Housing es una sociedad de beneficio comunitario que lleva casi 30 años demostrando que la vivienda es más que simples unidades; es un vehículo para la inclusión social y el crecimiento personal. Transforma casas victorianas abandonadas y vacías en viviendas sociales dignas.
- **Ubicación:** Leeds, Reino Unido.
- **Antigüedad/Madurez:** Establecida (casi 30 años).
- **Escala:** 90 viviendas, 20 empleados, 1,000 voluntarios y 100 participantes en programas de autoayuda.
- **Grupos Destinatarios:** Personas sin hogar, personas que viven en viviendas de mala calidad, familias locales de bajos ingresos y voluntarios sin capacitación que buscan formación técnica e integración social.
- **Actores Involucrados:** Personal de Canopy, voluntarios locales, futuros inquilinos (participantes en el programa de autoayuda) y el Ayuntamiento de Leeds (LCC).
- **El Problemo o Tema Especifico:** Parque habitacional victoriano abandonado, sumado a la falta de vivienda social asequible para poblaciones marginadas.
- **Enfoque:** Las y los futuros inquilinos trabajan en sus propias viviendas junto a un equipo diverso de voluntarios utilizando materiales ecológicos. Al recurrir a voluntarios, Canopy prioriza el impacto humano, la camaradería, el orgullo y el desarrollo de habilidades por encima de la rapidez de un contratista comercial.
- **Procesos Clave:**
  - Canopy trabaja con voluntarios para rehabilitar viviendas desocupadas utilizando materiales naturales y transpirables que son a la vez ecológicos y accesibles, como la lana de oveja y la fibra de madera para el aislamiento, y el cáñamo y el yeso de cal tradicional para los acabados.
  - Las viviendas saludables y energéticamente eficientes que se crean se utilizan para alojar a personas con necesidades graves de vivienda, quienes se incorporan al equipo de voluntarios antes de mudarse.
  - Cuatro catalizadores clave del crecimiento: el recorrido de Canopy fue posible gracias a cuatro cambios específicos en materia de políticas y finanzas:

Catalizador Clave #1: Áreas de renovación urbana (finales de la década de 1990)	**Catalizador Clave #2:** Programa de viviendas desocupadas	**Catalizador Clave #3:** Subvención reciclada del programa «Right-to-Buy» (derecho a comprar)	**Catalizador Clave #4:** Ampliación de los contratos de arrendamiento
La inversión del gobierno central (Presupuestos Únicos de Regeneración) permitió a las autoridades locales expropiar propiedades abandonadas.	Un fondo nacional de aproximadamente **100 millones** de libras permitió a Canopy dejar de limitarse al arrendamiento y comenzar a comprar.	Cuando se agotaron los fondos nacionales, el Ayuntamiento de Leeds innovó a nivel local.	Los contratos de arrendamiento cortos de 5 años inquietaban a los bancos, lo que limitaba la capacidad de Canopy para obtener préstamos.
El avance decisivo: El Ayuntamiento de Leeds (LCC) arrendó a Canopy sus primeras viviendas abandonadas por un alquiler simbólico (1 libra al año) a cambio de que el grupo las acondicionara hasta un nivel habitable.	**El avance decisivo:** Canopy compró **14** propiedades con subvenciones de capital del **30%**. La propiedad significó que Canopy finalmente contara con activos, lo que le proporcionó la garantía necesaria para obtener préstamos de los bancos y financiar su crecimiento.	**El avance decisivo:** El ayuntamiento tomó los ingresos de la venta de viviendas públicas (programa «Right-to-Buy») y los reinvirtió en proyectos locales. Ofreció a Canopy subvenciones de capital del **30 al 40%** para convertir viviendas privadas desocupadas en viviendas de acceso social. Canopy aún tenía que financiar el **60%** restante. Lo hizo en parte gracias al apoyo de fundaciones benéficas como LandAid, Nationwide Foundation y Npower, pero tuvo que pedir prestado el resto, lo que condujo al catalizador #4.	**El avance decisivo:** Tras 18 meses de negociaciones legales, **39** propiedades pasaron a contratos de arrendamiento de 99 años. **El resultado:** el balance general de Canopy saltó de **1,5 millones** de libras a casi **5 millones** de libras de la noche a la mañana, lo que le proporcionó la solidez institucional necesaria para innovar y expandirse.

Figura 1. Catalizadores clave del crecimiento. Fuente: David Nugent, Canopy Housing.

Conclusiones principales:

- Localizar la inversión: Asegurarse de que la inversión gubernamental sea administrada por autoridades locales que involucren a la comunidad.
- Los programas de inversión para viviendas desocupadas deben ser de fácil acceso para las organizaciones pequeñas dirigidas por la comunidad.
- Mantener el dinero generado por la venta de viviendas públicas dentro del sector de vivienda comunitaria local.
- Transferir los activos inmobiliarios a manos de la comunidad mediante arrendamientos a largo plazo (más de 99 años) o cesiones definitivas para generar capital organizacional.
- Las autoridades locales deben tener la facultad de expropiar propiedades abandonadas y sin uso para romper el estancamiento del deterioro urbano.

b) Programa de Propiedades Recuperadas, Montevideo: Amalia Von Sanden (Arquitecta, Municipalidad de Montevideo)

- **Resumen:** El Programa de Propiedades Recuperadas aborda el abandono de las zonas centrales y el desplazamiento de la población hacia la periferia mediante la recuperación de propiedades deterioradas y en mora para restaurar su función social.
- **Ubicación:** Montevideo, Uruguay.
- **Duración/Madurez:** Desde 2017 (Programa Piloto de Propiedades Abandonadas).
- **Escala:** 2 programas cooperativos: Cooperativa Villa Castellana (2 lotes con 24 unidades) y Cooperativa Guruyú (2 lotes con 28 unidades); 3 proyectos piloto de vivienda especializada que incluyen: el proyecto Agraciada - INCUBAR I para mujeres con hijos, Casa Guadalupe para migrantes y «Mujeres con Historias», el primer proyecto de vivienda colaborativa para mujeres mayores.
- **Público Objetivo:** Poblaciones tradicionalmente excluidas que viven en situaciones precarias (es decir, mujeres y niños que huyen de la violencia doméstica, migrantes, mujeres mayores, personas sin hogar y personas transgénero).
- **Actores Involucrados:** Municipalidad de Montevideo, Facultad de Arquitectura (FADU) de la Universidad de la República, Cooperativas de Vivienda de Ayuda Mutua (FUCVAM) y el Centro Cooperativo Uruguayo (CCU).
- **El Problema o Tema Específico:** Desplazamiento de la población hacia la periferia y abandono de las zonas centrales e intermedias.
- **Enfoque:** Identificación, recuperación y restauración de la función social de los terrenos y propiedades.



Desplazamiento de la población a la periferia.

Abandono de las áreas centrales e intermedias.

Consumo suelo productivo.

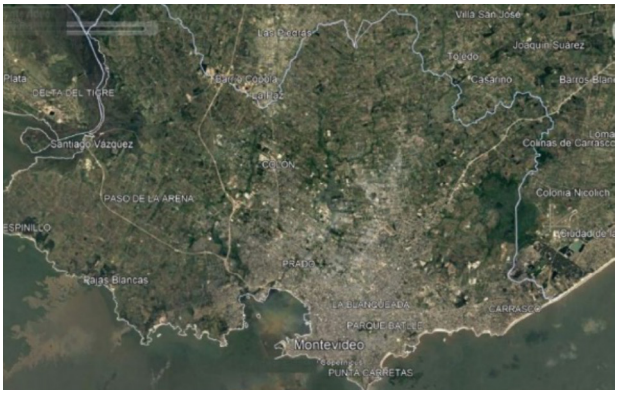


Figura 2. Vista aérea de la municipalidad de Montevideo. **Fuente:** Amalia Von Sanden, Programa de Propiedades Recuperadas.

Cooperativa Villa Castellana
2 predios - 24 unidades



Cooperativa Guruyú - 25 de Mayo
2 predios - 28 unidades



Figura 3. Cooperativas de vivienda en propiedades abandonadas, centro de Montevideo. **Fuente:** Amalia Von Sanden, Programa de Propiedades Recuperadas.

- **Procesos clave/Pilares del programa:**

  Restablecimiento de la función social de la tierra:

  - Programa Piloto de Propiedades Abandonadas: recupera propiedades abandonadas y deterioradas en el centro de Montevideo mediante medidas administrativas, incorporándolas a la Cartera de Tierras –un portafolio de terrenos de la ciudad que facilita el acceso a la tierra para desarrollar proyectos de vivienda social y cooperativa.
  - Experiencias piloto en la formación de cooperativas de vivienda en lotes dispersos, basadas en propiedades abandonadas que están cercanas entre sí pero no son contiguas.

  Experiencias de vivienda: Complejos de vivienda de transición

  - Proyecto Agraciada (INCUBAR I): Para mujeres con hijos que salen de situaciones de calle o de violencia doméstica.
  - Casa Guadalupe: Vivienda de transición para migrantes recién llegados, con prioridad para las mujeres con personas a su cargo.
  - *Mujeres con Historias:* Primer proyecto de vivienda colaborativa del país para mujeres mayores, que promueve un enfoque autónomo y comunitario del envejecimiento.

Conclusiones principales:

- El Estado tiene el deber de intervenir cuando una propiedad privada está abandonada y perjudica el tejido urbano.
- No se necesita un solo terreno de grandes dimensiones para construir una comunidad; se puede reconstruir un barrio casa por casa.
- El éxito depende de la sinergia entre la autoridad municipal (Cartera de Tierras), la experiencia académica (FADU) y los movimientos sociales organizados (FUCVAM).

c) Colectivo «No a la demolición» en el barrio de Alma-Gare, Roubaix: Florian Vertriest (Coordinador)



Figuras 4 & 5. Barrio de Alma-Gare, Roubaix, Francia. **Fuente:** Alexander Macfarlane / DPU.

- **Resumen:** Un colectivo multigeneracional de habitantes que defiende un barrio histórico y coproducido contra sucesivos planes de demolición de renovación urbana financiados por el Estado.
- **Ubicación:** Roubaix, Francia.
- **Duración/Madurez:** Resistencia histórica desde la década de 1970; actualmente enfrenta importantes procesos de regeneración urbana y desalojos impulsados por el Estado.
- **Escala:** 1 barrio urbano histórico.
- **Grupo Objetivo:** Residentes originales, familias multigeneracionales de bajos ingresos que viven en el barrio amenazado por el desplazamiento y la gentrificación.
- **Actores Involucrados:** Colectivo de habitantes (*Non à la démolition de l'Alma Gare*), arquitectas/os activistas de Francia y Bruselas, así como la agencia nacional de renovación urbana (ANRU) y planificadores municipales. También contó con el apoyo de APPUII para forjar nuevos análisis y propuestas coproducidos.
- **El problema o tema específico:** Políticas de renovación urbana impuestas desde arriba que incentivan la demolición estructural en lugar de la rehabilitación, destruyendo el tejido social intergeneracional y buscando impulsar la gentrificación.
- **Enfoque:** Defender el carácter social del barrio y el patrimonio coproducido frente a la renovación urbana impuesta desde arriba.
- **Procesos Clave:**
  - La resistencia de la década de 1970: las y los habitantes se opusieron a un plan municipal a gran escala para demoler sus casas y desplazar a la comunidad. Se negaron a ser reubicados en bloques colectivos en otros lugares.
  - Los residentes invitaron a arquitectas/os de Bruselas y otros lugares a dirigir talleres. Así crearon lo que se convertiría en un referente arquitectónico del diseño y el urbanismo participativos, que prioriza la circulación peatonal y los espacios de vida colectiva por encima de un diseño centrado en el automóvil.
  - Hoy en día el barrio se enfrenta a una nueva amenaza por parte de la Agencia Nacional de Renovación Urbana (ANRU) de Francia, que tiene una fuerte tendencia a la demolición.
  - Florian señaló que la renovación urbana actual a menudo termina desplazando a las y los residentes originales y reemplazándolos por poblaciones más adineradas con mayor poder adquisitivo (lo que también se conoce como proceso de gentrificación), aunque es poco probable que esto ocurra por completo en la zona.
  - Si bien las normas de la ANRU exigen un proceso participativo, esto suele ser una fachada tras la cual los proyectos se imponen a la comunidad y se llevan a cabo sin su participación.

Conclusiones principales:

- Los profesionales cuentan con capacidad técnica, pero solo las y los habitantes conocen a fondo las características sociales del barrio. La coproducción cierra esta brecha para crear barrios más participativos e inclusivos.
- La identidad colectiva forjada en la década de 1970 se ha transmitido de generación en generación. Por eso es tan firme la postura actual en contra de la demolición; es la defensa de un espacio de coproducción que ha triunfado.
- La verdadera innovación no se encuentra solo en los nuevos materiales sino en el urbanismo colaborativo. Sin la participación de las y los habitantes, el dinero público destinado a la renovación suele desperdiciarse en proyectos que no logran crear una comunidad sostenible.

2.1.3. Reflexiones de los Comentaristas

- Hélène destacó que, en Marsella, la rígida protección de los derechos de propiedad privada por parte del sistema legal a menudo permite que los propietarios de viviendas precarias actúen con impunidad, lo que socava directamente el derecho a una vivienda segura y digna. Sin embargo, la movilización de residentes y organizaciones de apoyo como CVPT ha dado lugar a impugnaciones legales exitosas recientemente.

Hélène Froment

(Un Centre Ville Pour Tous, Marsella)

- Planteó un punto crítico con respecto a las poblaciones invisibilizadas, es decir, las y los migrantes indocumentados y las personas en tránsito. Para que la democratización sea genuina, los marcos de coproducción deben integrar vías hacia la inclusión legal y social, asegurando que los grupos más marginados no queden excluidos por requisitos técnicos o legales de los proyectos de vivienda.

- Hizo hincapié en que los grupos comunitarios necesitan respaldo institucional: no basta con tener un buen proyecto, sino que debe existir un entorno normativo favorable que reconozca a la vivienda impulsada por la comunidad como un socio legítimo en la economía social y solidaria.
- Una conclusión clave es la capacidad y la necesidad de traducir las demandas orgánicas de la comunidad al lenguaje tecnocrático de las políticas. Se trata de una medida estratégica para garantizar que los modelos coproducidos sean elegibles para recibir el financiamiento y el apoyo legislativo que actualmente están dominados por actores del mercado.

Yiorgos Papamanousakis

(World Habitat)

- En términos más generales, para replantear la coproducción como un proceso genuinamente recíproco, la traducción debe considerarse una responsabilidad compartida y multidimensional que abarca proyectos, políticas y formas de participación de todos los actores involucrados en el sistema de vivienda.

2.2. **Sesión 2:** Impulsar la Justicia Habitacional y Climática a Través de la Coproducción: Rehabilitación, Transición justa y el Impacto Ambiental de las Demoliciones (22 de enero de 2026)

2.2.1. Breve resumen y conclusiones de la Sesión

La segunda sesión presentó ejemplos de proyectos de rehabilitación y renovación urbana socialmente justos, coproducidos con inquilinas/os y residentes, que garantizan una participación y un compromiso significativos y evitan el desplazamiento habitual en los planes impuestos de arriba hacia abajo e impulsados por el mercado. También hizo hincapié en los impactos ambientales y climáticos de la demolición frente a la rehabilitación, y posicionó la desmercantilización como un elemento esencial para una transición justa, destacando estudios de caso de Bélgica, Brasil, Hungría y Alemania.

Principales conclusiones de la Sesión 2:

- Los casos de Bruselas y Budapest demostraron que **etirar terrenos o edificios del mercado especulativo es la mejor manera de garantizar que los subsidios climáticos beneficien a las personas,** no a las ganancias.
- **Las medidas ecológicas impuestas de arriba hacia abajo sin la participación de las y los residentes conducen al desplazamiento.** La coproducción es la única garantía contra los desalojos por renovación.
- El «derecho a la reutilización» debe reemplazar la lógica de la demolición: Europa (y el mundo) no puede salir de la crisis climática a base de construir. **Las políticas deben pasar de subsidiar la demolición a recompensar el mantenimiento, el cuidado y el derecho a la reutilización.**

2.2.2. Casos presentados

a) El Proyecto Upcycling Trust: Geert De Pauw (Community Land Trust Bruselas)

- **Resumen:** El proyecto Upcycling Trust aplica el modelo de fideicomiso de tierras comunitarias a la renovación de edificios existentes o desocupados. Aborda la tensión entre las normas climáticas europeas obligatorias (olas de renovación) y las realidades financieras de propietarias/os de bajos ingresos, haciendo hincapié en que no es solo un problema climático sino un problema de la gente.
- **Ubicación:** Bruselas, Bélgico.
- **Temporalidad/Madurez:** Fase piloto activa (lanzado en el marco del programa Interreg Noroeste de Europa 2021–2027).
- **Escala: Proyectos piloto en 5 ciudades:** Lille, Bruselas, Gante, Rennes y Cork (prueba del «Pack Réno Solidaire»).
- **Público Objetivo:** Propietarias/os de bajos ingresos y con pocos activos que residen en viviendas que no cumplen con los estándares o son ineficientes energéticamente, y que son altamente vulnerables a sanciones o ventas forzadas bajo las regulaciones climáticas de la UE.
- **Actores Involucrados:** Community Land Trust Bruselas (CLTB), Interreg Noroeste de Europa (NWE), administraciones públicas locales, investigadores en arquitectura y propietarias/os de vivienda de bajos ingresos.
- **El Problema o Tema Específico:** La iniciativa «Renovation Wave» (ola de renovación) impulsada por la Unión Europea exige que todos los edificios residenciales cumplan con estrictos objetivos de desempeño energético. Sin embargo, las y los propietarios de bajos ingresos no pueden afrontar esas costosas mejoras estructurales. En Bruselas, el 27,6% de los hogares se enfrenta a la pobreza energética y el 40% no puede costear las adaptaciones requeridas. Sin la intervención del Estado las familias de bajos ingresos se ven obligadas a vender sus propiedades a inversionistas especulativos o a enfrentar severas multas económicas, lo que da lugar a desalojos por renovación y a una gentrificación verde en la que las políticas climáticas públicas impulsan el desplazamiento localizado.
- **Enfoque:** Pack CLT Réno-Solidaire, una herramienta de financiamiento social que apoya la renovación energética al tiempo que garantiza el acceso a viviendas asequibles para los hogares de bajos ingresos.
- **Procesos Clave:**
  - Pack Réno Solidaire CLT: descarbonización + desmercantilización, es decir, un enfoque de dos pasos que ofrece: (a) apoyo financiero y técnico para la renovación circular; y (b) desmercantilización de las viviendas renovadas mediante la separación de la propiedad del terreno de la propiedad del inmueble (que sigue siendo privada).
  - Cómo funciona el proceso de dos etapas:
    - «Desmembramiento» legal: para proteger la vivienda (renovada) de la especulación del mercado, la estructura legal de la propiedad

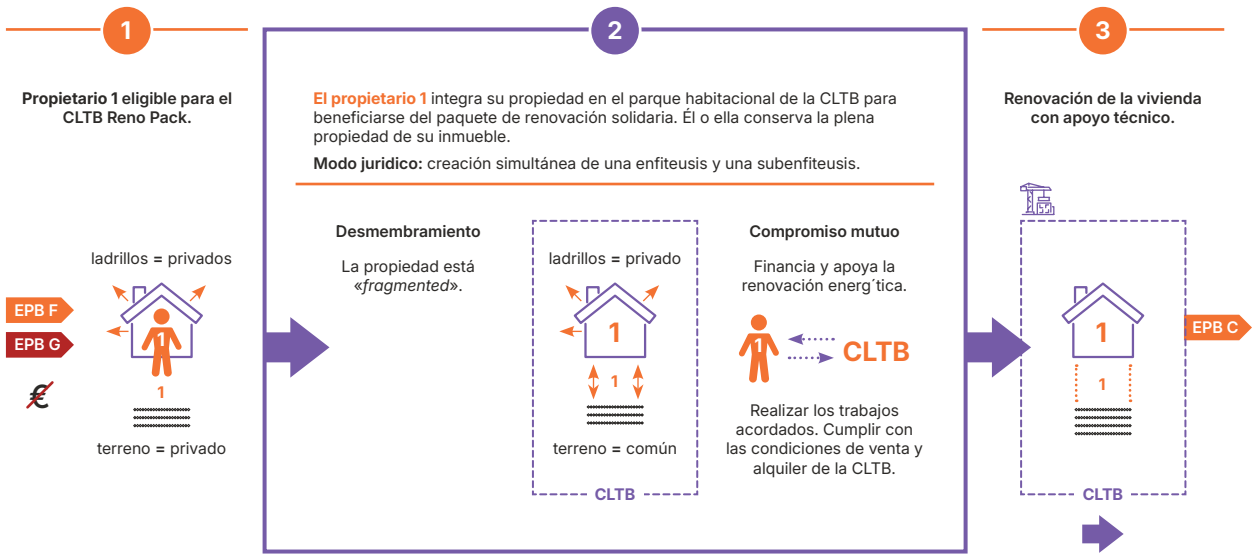


Figura 6. Proyecto Upcycling Trust que ilustra el proceso de Pack Réno Solidaire. **Fuente:** Geert De Pauw, Community Land Trust Brussels.

se divide mediante derechos de propiedad a largo plazo:
- Un/a propietario/a elegible integra su propiedad en el inventario de la CLTB.
- La propiedad queda «desmembrada» estructuralmente mediante la creación simultánea de una enfiteusis (un arrendamiento del terreno a largo plazo).
- El terreno subyacente pasa a ser propiedad colectiva de la CLTB, mientras que los ladrillos (la estructura física) siguen siendo propiedad privada del residente.

- Compromiso mutuo: una vez que la propiedad se «desmembra» legalmente, se firma un contrato vinculante y recíproco entre el fideicomiso y el residente:
  - El fideicomiso brinda asistencia técnica completa y financiamiento mediante subvenciones de capital para llevar a cabo una renovación energética profunda y circular.
  - La/el propietaria/o se compromete a realizar las obras y a cumplir con las condiciones de la CLTB para cualquier venta o alquiler futuro (precio limitado, destinatarios de bajos ingresos).

Conclusión principal:

- El Upcycling Trust transforma una transición energética obligatoria en una oportunidad para desmercantilizar la vivienda. Garantiza que los subsidios públicos para el clima no provoquen desplazamientos sino que, por el contrario, construyan un parque permanente de viviendas energéticamente eficientes, con fines sociales y asequibles.

b) Colectivos de energía solar en São Paulo: Rodrigo Faria G. Iacovini (Instituto Polis)

- **Resumen:** Una iniciativa de justicia energética que integra tecnología solar gestionada por la comunidad en los movimientos de vivienda. El proyecto actúa como un modelo funcional para desmantelar la pobreza energética sistémica y el racismo ambiental al transformar la transición verde en una herramienta para la justicia racial, de género y económica.
- **Ubicación:** São Paulo, Brasil.
- **Estado de Madurez:** Se estableció un proyecto piloto que actualmente se está replicando en varios estados brasileños y se está integrando en la política federal.

- **Escala:** Proyecto piloto inicial de 100 familias.
- **Grupos Destinatarios:** Poblaciones urbanas periféricas, hogares de bajos ingresos afectados de manera desproporcionada por la pobreza energética, comunidades predominantemente negras y hogares encabezados por mujeres.
- **Actores Involucrados:** Instituto Pólis (ONG técnica/de investigación), movimientos de vivienda social consolidados (Movimento Sem Terra - MST Leste 1) y el Gobierno de Brasil.
- **El Problema o Tema Específico:** En Brasil, el 36% de la población gasta más del 50% de sus ingresos familiares en facturas de electricidad y gas. Esta pobreza energética extrema provoca directamente inseguridad alimentaria, lo que obliga a las familias a elegir entre mantener las luces encendidas o comprar alimentos. Los programas tradicionales de transición verde fracasan en estos contextos porque se centran en instalaciones de paneles solares comerciales impuestos desde arriba que ignoran las realidades económicas de los barrios de bajos ingresos.
- **Enfoque:** El Instituto Pólis se asoció con movimientos de vivienda consolidados para crear Colectivos de Energía Solar. El proyecto se basa en la tecnología social existente de estos movimientos, es decir, su amplia experiencia en la autogestión de la construcción de viviendas, las redes de ayuda mutua y la organización política desarrolladas por estos movimientos durante décadas de lucha.



Figura 7. Tecnología social en acción: infraestructura solar gestionada por la comunidad, implementada por movimientos de vivienda para combatir la pobreza energética y el racismo ambiental. **Fuente:** Rodrigo Faria G. Iacovini, Instituto Pólis, São Paulo.

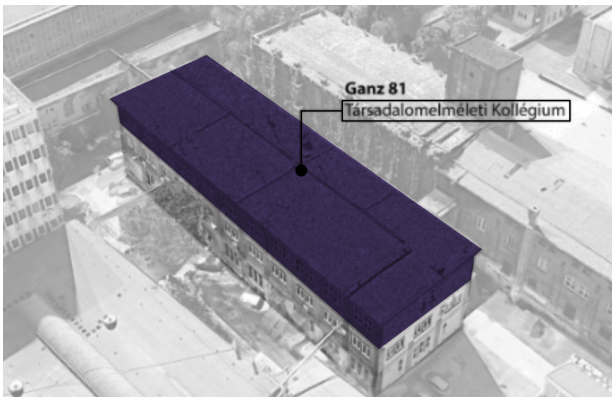
- **Procesos Clave:**
  - Realización de encuestas a los hogares para comprender las condiciones energéticas y movilización de las familias a través de asambleas comunitarias.
  - Talleres participativos para debatir la crisis climática y diseñar conjuntamente cómo el sistema solar se integrará en las dinámicas sociales existentes.
  - Se capacita a las y los habitantes para que instalen y mantengan los paneles, conservando así los conocimientos técnicos dentro de la comunidad.
  - Gestión colectiva del excedente: en la prueba piloto inicial con 100 familias, las facturas de energía de las áreas comunes se redujeron significativamente. En lugar de reducir de inmediato los costos individuales de los hogares, la comunidad optó por ahorrar el excedente para financiar la expansión del sistema a los 100 hogares.
  - El proyecto logró promover con éxito una nueva partida presupuestaria, *Energia Limpa*, dentro del programa federal de vivienda (Minha Casa, Minha Vida). Esto permite que los subsidios públicos se utilicen para la tecnología solar en viviendas sociales.
  - El modelo ha ganado terreno en todo Brasil, expandiéndose desde São Paulo a estados como Bahía, impulsado por jóvenes líderes de los movimientos de vivienda que se han comprometido a familiarizarse con la tecnología.

Conclusiones principales:

- Para que la transición verde sea verdaderamente justa debe basarse en las redes sociales.
- La coproducción garantiza que la tecnología solar vaya más allá de la reducción de las emisiones de carbono; transforma la infraestructura en un recurso colectivo que empodera a las comunidades vulnerables para alcanzar tanto la seguridad alimentaria como la soberanía energética.

Ganz81





En la imagen de arriba: Complejo industrial Ganz en Józsefváros (distrito 8), Budapest:

- 900m²: se pueden crear 42 lugares de alojamiento y amplias áreas comunes para estudiantes.
- oficinas y espacios comunitarios para ONG locales.
- en buen estado, requiere pocas renovaciones.

Figura 8. El proyecto de vivienda estudiantil colectiva Ganz 81. **Fuente:** Adél Csűrök y Eszter Úr, ACRED, Hungría.

c) La Alianza para el Desarrollo Inmobiliario Colaborativo (ACRED): Adél Csűrök y Eszter Úr

- **Descripción General:** Una iniciativa inmobiliaria alternativa sin fines de lucro que transforma el patrimonio industrial en activos de vivienda de propiedad colectiva y no orientados al mercado, así como en residencias estudiantiles.
- **Ubicación:** Budapest, Hungría (específicamente el complejo industrial de Ganz).
- **Estado de Madurez:** Emergente y operativo (se basa en el marco operativo de su anterior y exitoso proyecto «Kazan Community House»).
- **Escala:** 1 complejo de edificios posindustriales reconvertido que alberga viviendas estudiantiles, espacios de trabajo para ONG y áreas culturales colectivas.
- **Grupos Destinatarios:** Estudiantes de educación superior que buscan vivienda asequible, jóvenes profesionales de la sociedad civil y ONG locales progresistas que requieren espacios operativos y residenciales asequibles y no especulativos.
- **Actores involucrados:** ACRED (Alianza para el Desarrollo Inmobiliario Colaborativo), estudiantes universitarios, organizaciones locales de la sociedad civil y socios técnicos del sector de la energía verde.
- **El Problema o Tema Específico:** Hungría enfrenta una de las crisis de vivienda más agudas de la Unión Europea, con precios de vivienda que se han disparado un 275% y costos de alquiler que han aumentado un 107% desde 2015. Este mercado inflacionario afecta de manera desproporcionada a las juventudes; actualmente, solo 1 de cada 6 estudiantes de educación superior tiene acceso a residencias universitarias financiadas por el Estado. La mayoría restante se ve obligada a recurrir a un mercado de alquiler privado, explotador y sin regulación. Esta crisis se ve agravada por un clima político hostil en el que los responsables de la toma de decisiones desfavorecen activamente los modelos tradicionales de vivienda cooperativa y les niegan el apoyo legislativo.
- **Enfoque:** El enfoque se centra en adquirir sitios del patrimonio postindustrial y transformarlos en propiedad colectiva, ajena al mercado. Bajo este modelo, los inmuebles quedan completamente aislados de la especulación: las cuotas de alquiler se calculan exclusivamente en función de los costos operativos, y todos los ingresos están estructuralmente vinculados a la provisión de vivienda asequible, en lugar de al lucro privado.
- **Procesos Clave:**
  - El proyecto utiliza métodos participativos para garantizar que el espacio siga siendo un bien comunitario. Esto incluye una gestión

colaborativa en la que las/los residentes y las ONG inquilinas participan desde la fase de planificación hasta la gestión, así como estructuras democráticas de toma de decisión; es decir, las asambleas bimensuales permiten a los miembros diseñar conjuntamente la estructura de gestión y la distribución física, lo que fomenta un sentido de pertenencia y empoderamiento.

Conclusiones principales:

- Ganz 81 demuestra que la reconversión del patrimonio industrial para la propiedad colectiva es una defensa viable contra la inflación extrema del mercado.
- Al combinar estructuras democráticas de toma de decisiones con operaciones activas de las/los inquilinos y vincular los ahorros de energía solar a un fondo específico para la renovación, ACRED demuestra que la sostenibilidad ambiental y la gestión socializada pueden proporcionar el puente social, técnico y financiero necesario para preservar espacios accesibles para las/los estudiantes y la sociedad civil en un clima económico hostil.

d) Campaña «Sí a la Renovación, No a la Demolición»: Olaf Grawert (HouseEurope!)

- **Resumen:** House Europe! es un laboratorio de políticas sin fines de lucro y una campaña legal que empodera a la ciudadanía para exigir un cambio legislativo en toda la Unión Europea con el fin de establecer el *Derecho a la Reutilización* de los edificios existentes, posicionando la preservación arquitectónica como una estrategia central tanto para la estabilidad social como para la justicia climática.
- **Ubicación:** Berlín, Alemania (con alcance en toda la Unión Europea).
- **Estado de Desarrollo:** Muy activa (actualmente promueve una Iniciativa Ciudadana Europea formal sobre el «Poder de la Renovación»).
- **Escala:** Nivel transnacional, enfocada en la industria de la construcción, responsable del **36%** de las emisiones de CO_2 en la UE, y que destaca la paradoja de que Europa actualmente renueva solo el **1%** de su parque inmobiliario al año, lo que implica un plazo de 75 años para alcanzar la descarbonización total.
- **Grupos Objetivo:** Ciudadanas/os europeas/os, sindicatos locales de la construcción, Unión Europea.
- **Actores Involucrados:** HouseEurope!, activistas climáticos de base, federaciones europeas de inquilinas/os y la Comisión Europea.



Figura 9. El derecho a la reutilización: activistas en campaña a favor de una Iniciativa Ciudadana Europea para detener por ley la demolición especulativa de edificios. **Fuente:** Olaf Grawert, HouseEurope!, Alemania.

- **El problema o Tema Específico:** Mientras Europa enfrenta una grave crisis de vivienda y climática, el mercado inmobiliario actual sigue favoreciendo la demolición especulativa. Se están derribando edificios que aún son funcionales para construir otros nuevos que prometen mayores ganancias pero que resultan en un aumento de las emisiones y de los alquileres.
- **Enfoque:** El enfoque de HouseEurope! une la justicia social con la sostenibilidad ambiental, argumentando que el edificio más ecológico y asequible es el que ya existe. Mediante el mecanismo formal de una Iniciativa Ciudadana Europea (ICE), HouseEurope! ejerce presión para incorporar un derecho a la reutilización legalmente vinculante directamente en la legislación de la UE.
- **Procesos Clave:**
  - Para institucionalizar el derecho a la reutilización, la campaña impulsa la movilización en torno a tres pilares políticos que incluyen:

  - Reducir el IVA y otros impuestos para las obras de renovación y la reutilización de materiales, a fin de que la rehabilitación resulte más atractiva económicamente que la demolición.
  - Reglas de evaluación justas: dejar de centrarse únicamente en los riesgos de los edificios antiguos para adoptar normas obligatorias a nivel europeo que evalúen su potencial social y estructural.
  - Introducir evaluaciones intertemporales del ciclo de vida que tengan en cuenta la energía y el CO_2 ya invertidos en las estructuras existentes (energía gris).
- La campaña utiliza historias de renovación para cambiar la narrativa cultural, entre las que se incluyen:
  - La renovación salva hogares al mantener los precios estables y evitar el desplazamiento de las y los residentes.
  - Apoya las economías locales: mientras que la demolición favorece a las grandes corporaciones, la renovación apoya a la mano de obra a pequeña escala y a las empresas constructoras locales.
  - Preserva la historia y la memoria colectiva: las viviendas no son solo estructuras, son historias.

Conclusiones principales:

- La campaña sostiene que «las viviendas del mañana ya están disponibles hoy a los precios de ayer».
- Para alcanzar los objetivos climáticos y proteger a las comunidades de la gentrificación, la Unión Europea debe promulgar un derecho legal a la reutilización. El parque inmobiliario debe dejar de ser tratado como una fuente de capital especulativo a corto plazo y, en su lugar, debe regularse como un activo social y ambiental permanente y compartido.

2.2.3. Reflexiones de las Comentaristas

Laura Guaita
(ICLEI)

- Laura destacó el papel fundamental de los gobiernos locales como primera línea en la implementación del Plan de Vivienda Asequible de la UE.
- Destacó la necesidad de ir más allá de alentar a los Estados-nación y, en su lugar, proporcionar mecanismos concretos de poder y financiamiento a nivel local para apoyar las iniciativas lideradas por la comunidad.
- Rechazó la idea de que la sostenibilidad y la asequibilidad sean incompatibles: las viviendas sostenibles son viviendas asequibles porque reducen los costos operativos a largo plazo, al tiempo que mejoran la calidad de vida y el bienestar de sus residentes.

Camila Cociña y Alexandre Apsan Freddiani
(Instituto Internacional para el Medio Ambiente y el Desarrollo - IIED)

- Desde una perspectiva global, Camila y Alex destacaron las consecuencias no deseadas que se producen cuando la adaptación climática carece de una perspectiva de justicia.
- Compartieron una investigación realizada en Lagos, Nigeria, que cuantifica el impacto ambiental de los desalojos. Obligar a las personas a irse y destruir sus hogares genera un desperdicio masivo de materiales de construcción y altos costos de carbono por la reubicación, al tiempo que aumenta la vulnerabilidad ante los riesgos.
- Identificaron una tendencia peligrosa en la gobernanza climática internacional, en la que la reubicación de personas de zonas de riesgo se está considerando un buen indicador de adaptación. Esto puede legitimar los desalojos impulsados por el Estado.
- Destacaron que todos los ejemplos compartidos en la sesión demuestran que es posible promover tanto resultados climáticos como sociales a través de estrategias de mejora y modernización coproducidas.

- Argumentaron que los fondos climáticos suelen ser acaparados por el sector privado; en cambio, los fondos deberían destinarse al tipo de tecnología social que se observa en los casos presentados, en los que la movilización social forma parte de la estrategia de adaptación.

- Paulina compartió perspectivas desde el contexto canadiense, enfocándose específicamente en cómo desarrollar la capacidad técnica y financiera local dentro del sector.
- Para cerrar la brecha entre los pequeños proveedores de vivienda y los complejos mecanismos de financiamiento verde la FCM utiliza el programa de Asesores Regionales de Energía (REC), una iniciativa a nivel nacional bajo su Fondo Municipal Verde[4] que ayuda a las organizaciones sin fines de lucro y a las cooperativas a navegar por las remodelaciones profundas y la planificación técnica.

Paulina Ascencio

(Federación de Municipios Canadienses - FCM)

- Destacó una integración institucional exitosa en la Región de Peel (Ontario, Canadá), donde el municipio regional eliminó estructuralmente los silos burocráticos entre sus departamentos de Sustentabilidad y Vivienda para crear un Plan Maestro Climático unificado que describe exactamente cómo el municipio administra su cartera de activos de miles de millones de dólares, con un enfoque claro en integrar los mandatos ambientales directamente en la gestión de la vivienda pública y social.
- Destacó una línea estratégica dentro de la iniciativa de Vivienda Sustentable y Asequible (SAH), un programa a nivel nacional impulsado por la Federación de Municipios Canadienses (FCM) orientada a la financiación previa a la construcción. Esta financiación específica permite a los proveedores de vivienda sin fines de lucro, cooperativos y municipales realizar auditorías energéticas exhaustivas, estudios de ingeniería y evaluaciones del estado de los edificios, lo que les permite comprender las necesidades a largo plazo de los mismos para estar preparados cuando se abran las ventanas de financiamiento.

2.3. **Sesión 3**: Recursos para una Coproducción Significativa (12 de febrero de 2026)

2.3.1. Breve resumen y conclusiones de la Sesión

La tercera sesión marcó un hito de colaboración, al unir los Diálogos sobre la Vivienda Coproducida con los Diálogos de Fairville sobre coproducción. La sesión exploró el apoyo en especie, técnico y financiero necesario para sostener y ampliar estas iniciativas hasta convertirlas en soluciones sistémicas y resilientes. Se estableció que la movilización de recursos no se trata solo de la disponibilidad de instrumentos financieros, sino del diseño institucional y la gobernanza de dichos recursos. Para pasar de proyectos piloto aislados a un cambio sistémico, las prácticas de coproducción — incluidas las relacionadas con la vivienda — deben estar ancladas en mecanismos que apoyen la autonomía financiera, la reinversión colectiva y la equidad estructural.

[4] El Fondo Municipal Verde es un fondo de dotación de 2.4 mil millones de dólares respaldado por el Gobierno de Canadá. Sirve como el principal vehículo de financiamiento para las iniciativas ambientales locales.

Principales conclusiones de la Sesión 3:

- Para enfrentar de manera efectiva la renovación urbana impuesta desde arriba, **las comunidades deben contar con la autonomía financiera necesaria para contratar a sus propias/os expertas/os técnicas/os**, urbanistas y asesores legales.
- Los ahorros liderados por la comunidad ofrecen otra forma de influencia política y financiera, lo que permite a los grupos negociar subvenciones públicas o de donantes de contrapartida a las que, de otra manera, no podrían acceder. Al reunir pequeños ahorros obligatorios en fondos rotativos, **las comunidades de bajos ingresos actúan como co-inversoras en lugar de receptoras pasivas de ayuda**, lo que fomenta un sentido de pertenencia hacia los proyectos urbanos.
- **Las Alianzas Público-Comunitarias (PCPs)** representan una oportunidad importante para promover prácticas de coproducción, revirtiendo la lógica extractiva del desarrollo privado al garantizar que el **valor generado por un activo comunitario permanezca en la economía local**.
- **Los presupuestos municipales representan una palanca democrática clave** y deben reapropiarse como tal. Los presupuestos participativos son una de las herramientas para garantizar que los presupuestos estatales apoyen activamente la justicia socioespacial. Para ello, deben introducirse herramientas de auditoría que aseguren que se aborden las desigualdades sistémicas de género y de otro tipo, centrándose en la movilidad, la seguridad y la infraestructura de cuidados, que a menudo permanecen invisibles en la elaboración tradicional de presupuestos.
- Con una visión más ambiciosa, existe la oportunidad de recuperar el sistema bancario al aprovechar **la riqueza local agregada y los depósitos comunitarios para crear instituciones de banca ética de propiedad comunitaria**.

a) Le Fonds d'Interpellation Citoyenne (Fondo de Interpelación Ciudadana): François Dubois (APPUII) y Agnès Deboulet (CNRS/Paris 8)

- **Resumen:** Una propuesta legislativa nacional y una campaña diseñadas para establecer por ley un garante independiente de los debates públicos urbanos y crear un fondo específico para financiar la expertise independiente impulsada por la comunidad. Siguiendo el modelo del histórico marco francés del **1%** para la cultura, busca democratizar la renovación urbana financiada por el Estado desde abajo hacia arriba.
- **Ubicación:** Francia (iniciativa nacional con raíces locales en Amiens, Roubaix y París).
- **Estado de Avance:** Fase de redacción legislativa y campaña: proyecto de ley y moción de debate iniciados entre 2024 y 2025; se basa directamente en una década de movilización, incluyendo un grupo de trabajo sobre preguntas parlamentarias activo desde 2016 y el marco histórico de la comisión Bacqué-Mechmache.[5]
- **Escala:** Marco nacional que busca reformar estructuralmente la Agencia Nacional de Renovación Urbana (ANRU). Se dirige directamente a un aparato estatal que implementa un programa nacional de **10 mil millones de euros** que prioriza la demolición sobre la rehabilitación en cientos de barrios de clase trabajadora. El proyecto de ley propuesto establece un gravamen financiero estructural del **1%** sobre todos los costos de los proyectos públicos, que se reasignará directamente a los colectivos de habitantes para el desarrollo de contra-peritaje y planificación alternativa.
- **Grupos Destinatarios:** Asociaciones de vecinos, comunidades de clase trabajadora que enfrentan desalojos en el marco de los planes estatales de regeneración y consejos ciudadanos independientes de barrio.
- **Actores Involucrados:**
  - Redactores principales: APPUII (Asociación para la Promoción del Urbanismo Alternativo) e investigadores del CNRS/París 8.
  - Organizaciones cívicas, sindicatos y federaciones signatarias: Pas Sans Nous (Coordinación Nacional), Fondation pour le

[5] El marco, elaborado conjuntamente por la socióloga Marie-Hélène Bacqué y el organizador comunitario y activista Mohamed Mechmache, fue diseñado para reestructurar por completo la forma en que el Estado francés se relaciona con los barrios populares y marginados (les quartiers populaires).



Figura 10. Miembros de la red APPUII y colectivos de residentes durante un ejercicio de planificación participativa.
Fuente: Agnès Deboulet.

Logement, Confédération Nationale du Logement (CNL) y Vox Public.
- Base de base: alrededor de 10 colectivos de residentes, entre ellos el CRU d'Etouvie (Amiens), Alma-Gare (Roubaix) y Clos Français.
- Aliados en el Estado: diputadas/os progresistas que apoyan el proyecto de ley.

- **El Problema o Tema Específico:** Si bien las leyes en Francia exigen la participación ciudadana y la «co-construcción» en la renovación urbana, la mayoría de los proyectos se implementan en contra de la voluntad de las y los habitantes. Además, las/los residentes carecen de los medios técnicos y financieros para oponerse a la renovación impulsada por el Estado u ofrecer alternativas viables, lo que genera un enorme desequilibrio de poder entre residentes y tecnócratas.
- **Enfoque:** Establecer un derecho legal y financiero para que las y los residentes tengan acceso a asesoramiento técnico independiente, financiado mediante un gravamen del **1%** sobre los costos del proyecto.
- **Procesos Clave:**
  - El proyecto de ley fue redactado colectivamente por asociaciones de habitantes y la red APPUII. Propone **3** facilitadores estructurales:
    - Al igual que la ley francesa que exige que el **1%** de los costos de la construcción pública se destine a la cultura, este proyecto de ley propone que un porcentaje del presupuesto de cada proyecto de renovación urbana se asigne a un Fondo Ciudadano.
    - El derecho a la contrapericia: este fondo permite a las y los residentes contratar a sus propios especialistas (arquitectas/os, urbanistas y sociólogas/os). Esto nivela el campo de juego, asegurando que las/los residentes puedan elaborar un plan alternativo en lugar de limitarse a reaccionar ante uno oficial.
    - Para garantizar que los políticos locales no hagan un mal uso del fondo, el proyecto de ley propone que la Comisión Nacional para el Debate Público (CNDP), un organismo independiente, actúe como garante del proceso de coproducción.

Conclusión principal:

- La participación sin recursos financieros para una contrapericia independiente no es más que un mero trámite burocrático. La verdadera coproducción urbana no puede existir en un vacío estructural en el que las y los profesionales posean todo el capital técnico y las y los residentes no tengan ninguno. Este proyecto de ley demuestra que la participación democrática debe pasar de ser un favor municipal opcional a convertirse en una obligación institucional legalmente vinculante y autofinanciada en todas las operaciones del Estado, los propietarios y los desarrolladores, a fin de garantizar la autonomía de las comunidades vulnerables.

b) Financiamiento liderado por la comunidad para una vivienda adecuada en Senegal y Nepal: Nina Quintas (urbaMonde)

- **Resumen:** La presentación, dividida en dos partes, examina cómo las herramientas financieras impulsadas por la comunidad en Senegal y Nepal actúan como potentes motores de movilización y renovación urbana. Estos mecanismos demuestran que, cuando las comunidades administran su propio capital, pasan de ser receptores pasivos de ayuda a convertirse en co-inversores activos en sus propios barrios.

El Fondo Rotativo para la Renovación Urbana (Senegal)

- **Resumen:** Un mecanismo financiero controlado por la comunidad que agrupa microahorros en un fondo colectivo para financiar infraestructura y mejoras habitacionales en asentamientos informales.
- **Ubicación:** Región de Dakar.
- **Estado:** Establecido y en expansión, activo desde 2016.
- **Escala:** 679 grupos de ahorro con 19,860 miembros de la federación, de los cuales el, 96% son mujeres. Este mecanismo genera un efecto multiplicador financiero de 2.3 veces: por cada euro de ahorro comunitario, el ciclo de capital rotatorio libera y moviliza €2.30 en volumen real de construcción.
- **Grupos Destinatarios:** Habitantes de bajos ingresos de asentamientos informales, grupos de ahorro liderados por mujeres y barrios locales altamente vulnerables a las inundaciones estacionales provocadas por el cambio climático.
- **Actores involucrados:** UrbaSEN (ONG de asistencia técnica) y la Federación Senegalesa de Habitantes (FSH).
- **El Problema o Tema Específico:** Las y los residentes de bajos ingresos en asentamientos informales están excluidos de los préstamos bancarios formales, lo que les impide financiar mejoras críticas o infraestructura para todo el vecindario. Esto da lugar a una grave vulnerabilidad ante las inundaciones estacionales y al deterioro de las condiciones de vida.
- **Enfoque:** El fondo se basa en un sistema de ahorro colectivo para crear un fondo de capital sostenible que se reinvierte en la comunidad a medida que se pagan los préstamos. Se trata de un sistema de financiamiento solidario rotativo en el que la propiedad comunitaria del capital se utiliza como palanca política para que las y los residentes pasen de ser receptores de ayuda a convertirse en co-inversores.

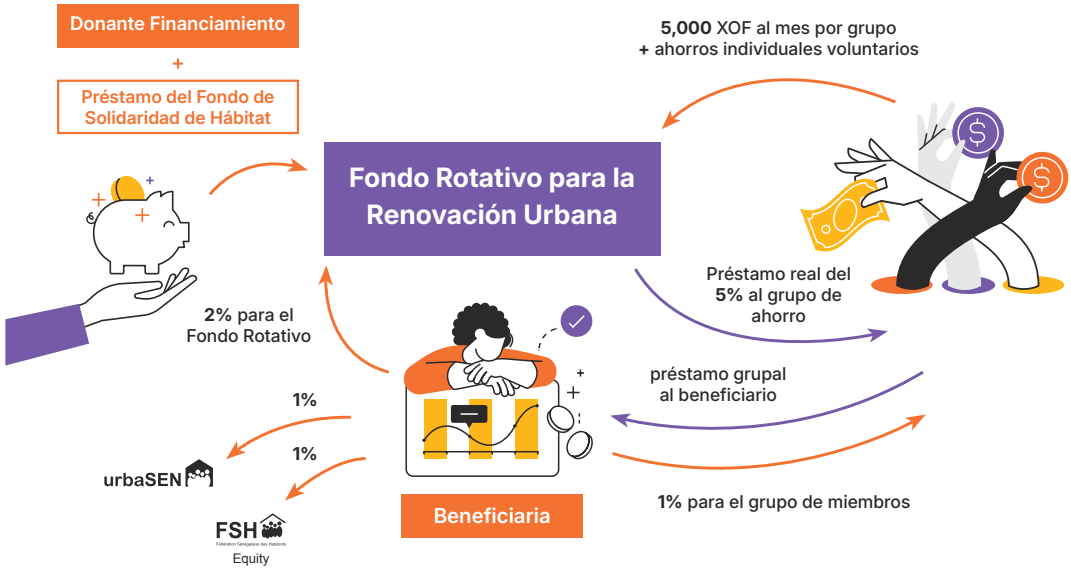
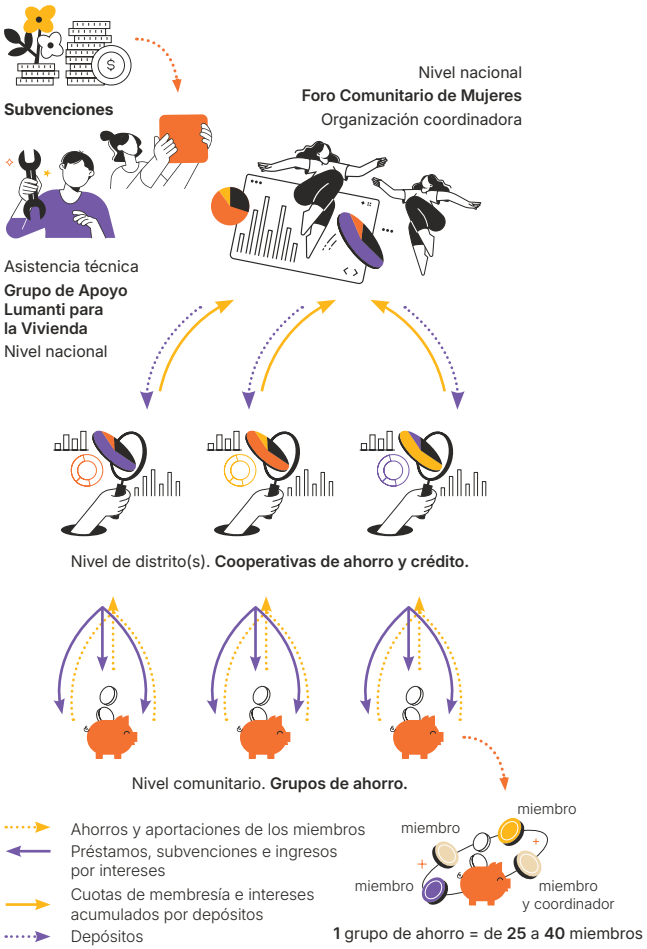


Figura 11. El Fondo Rotativo para la Renovación Urbana, Senegal. **Fuente:** Nina Quintas, urbaMonde.

- **Procesos Clave:**
  - Ahorro federal obligatorio: cada grupo de ahorro (de 25 a 30 miembros) aporta aproximadamente €7.50 (5,000 CFA) al mes a la Federación.
  - La infraestructura pública (por ejemplo, drenaje o pavimentación) se cofinancia con subsidios municipales, préstamos colectivos de las y los residentes y subvenciones para proyectos.
  - El 96% de los miembros de la Federación senegalesa son mujeres; estos fondos sirven como principales vehículos para la inclusión financiera y el empoderamiento de las mujeres.

Conclusión principal:

- La propiedad comunitaria del fondo es el principal motor de la sostenibilidad. Al actuar como co-inversores, las y los residentes garantizan que la infraestructura se mantenga mucho tiempo después de que se complete la construcción inicial.



Cooperativas de ahorro y crédito dirigidas por mujeres en Nepal

- **Panorama General:** Cooperativas financieras dirigidas por mujeres que agrupan capital de base para negociar la seguridad de la tenencia de la tierra y los derechos de vivienda directamente con los sistemas estatales.
- **Ubicación:** 24 ciudades de todo Nepal.
- **Madurez:** establecidas e institucionalizadas (activas desde hace más de 20 años).
- **Escala:** Casi 50,000 miembros con aproximadamente $25 millones de dólares reunidos en ahorros colectivos a través de 16 esquemas financieros distintos y especializados.
- **Grupos Destinatarios:** Mujeres urbanas marginadas, hogares de bajos ingresos en asentamientos informales y organizadoras comunitarias de base que carecen de propiedad formal de activos o garantías crediticias.
- **Actores Involucrados:** Lumanti (ONG de apoyo), el Foro Comunitario de Mujeres y autoridades municipales locales.
- **El Problema o Tema Específico:** Las mujeres de las comunidades urbanas pobres enfrentan marginación económica por motivos de género e inseguridad habitacional sistémica en los asentamientos urbanos informales debido a la falta de garantías formales.
- **Enfoque:** Transformar y formalizar los grupos de ahorro informales en cooperativas de ahorro y crédito legalmente reconocidas y dirigidas por mujeres, que puedan negociar directamente con el Estado y los bancos privados.
- **Procesos Clave:**
  - Hasta 16 programas especializados con fines que van desde el acceso a la tierra hasta la educación y las emergencias.
  - Los fondos a nivel de ciudad son co-administrados por las cooperativas, las autoridades locales y las ONG para abordar los desafíos sistémicos de vivienda y saneamiento.
  - Capacitación continua en educación financiera, contabilidad y gobernanza, lo que empodera a las mujeres para que asuman roles de liderazgo en los comités públicos locales.

Figura 12. Cooperativas de ahorro y crédito dirigidas por mujeres en Nepal. **Fuente:** Nina Quintas, urbaMonde.

Conclusión principal:

- Cuando las finanzas lideradas por la comunidad alcanzan una escala sistémica, obligan a su reconocimiento institucional. Estas cooperativas ya no son solo grupos de base, son socios formales en la política de desarrollo urbano.

c) Presupuestación participativa y prácticas para democratizar los presupuestos municipales en Francia: Claudy Vouhé (L'Être Égale)

- **Resumen:** Intentos de transformar el presupuesto participativo (PP) municipal en Francia, pasando de ser una herramienta superficial de consulta pública a un mecanismo legalmente vinculante y sensible al género para la justicia fiscal estructural y la redistribución social; una exploración de los mecanismos emergentes para democratizar los presupuestos municipales en Francia.
- **Ubicación:** Francia (con enfoque específico en Angulema, Estrasburgo y Poitiers).
- **Madurez:** Establecida, pero variada (desde programas de 10 años de antigüedad en París hasta experiencias recientes de la «Lista Ciudadana» desde 2020).
- **Escala:** municipal y regional (por lo general representa entre el 1% y el 5% del presupuesto de inversión de una ciudad).
- **Grupos Destinatarios:** Residentes locales, colectivos feministas interseccionales, grupos demográficos políticamente marginados.
- **Actores Involucrados:** Colectivos feministas, expertas en género y desarrollo, asociaciones de mujeres de base, ayuntamientos progresistas y coaliciones municipalistas lideradas por la ciudadanía (como el Colectivo de Poitiers).
- **El Problema o Tema Específico:** El presupuesto participativo en Francia implica sumas muy pequeñas y no toma en cuenta las cuestiones de género, por lo que no aborda las desigualdades estructurales. Las decisiones suelen tomarse mediante votaciones individuales en línea en lugar de deliberaciones colectivas. Además, estos presupuestos tienden a ser los primeros en sufrir recortes durante una crisis y están desconectados de las prioridades financieras más amplias de la ciudad.
- **Enfoque:** El enfoque se centra en revisar, auditar, ampliar y democratizar radicalmente los marcos y procesos existentes de presupuestación pública participativa. Esta estrategia emergente introduce la auditoría interseccional y sensible al género como un lente fundamental para analizar cómo se administran los presupuestos municipales en su totalidad, asegurando que se tomen en cuenta la justicia fiscal redistributiva y la igualdad de género en todos los gastos públicos.
- **Procesos Clave:**
  - La iniciativa «Les Causeuses» (Angulema): un colectivo feminista presentó una propuesta al presupuesto participativo de la ciudad. Los fondos se utilizaron para apoyar un proceso participativo destinado a seleccionar una obra de arte dedicada a la violencia contra las mujeres, lo que incluyó talleres con mujeres víctimas de violencia. El quiosco «Les Causeuses» sirve ahora como un espacio permanente para el activismo feminista.
  - Presupuestación con perspectiva de género (Estrasburgo): la ciudad de Estrasburgo incluyó el presupuesto participativo como parte de un ejercicio de presupuestación con perspectiva de género a nivel municipal. Esto implicó una evaluación sistemática de quiénes participan en el presupuesto participativo (inclusión), qué proyectos se financian (justicia social) y quiénes se benefician (justicia fiscal). De esta manera se garantiza que los proyectos no solo beneficien a quienes más se hacen oír (a menudo los hombres), sino que aborden las necesidades específicas de las mujeres y los grupos marginados.



Figura 13. Quiosco «Les Causeuses», Angulema.
Fuente: Claudy Vouhé, L'Être Égale.

Conclusiones principales:

- La democratización de la asignación de recursos requiere un cambio en la gestión del presupuesto participativo, pasando de la votación de proyectos individuales a la deliberación colectiva sobre la jerarquía de necesidades.
- Para que el presupuesto participativo sea un verdadero antídoto, debe ser legalmente vinculante y aplicarse al 100% del presupuesto municipal y regional. También debe ser sensible al género e interseccional.
- La presentación demostró que la democratización de las finanzas públicas puede llevarse a cabo a través de múltiples puntos de entrada, más allá del presupuesto participativo. Estos van desde tácticas que alteran el presupuesto estándar desde adentro, hasta la organización de campañas externas autónomas que utilizan auditorías dirigidas por la comunidad para forzar una justicia fiscal redistributiva de arriba hacia abajo.

d) Alianzas Público-Comunitarias: Keir Milburn (Codirector de Abundance)

- **Resumen:** Una Alianza Público-Comunitaria (APC) es un modelo para la gobernanza compartida de activos, recursos o servicios. A diferencia de los modelos tradicionales, está diseñada para reducir los riesgos de la propiedad común en lugar de los del lucro privado, asegurando que el valor generado por un activo permanezca dentro de la comunidad para financiar otros proyectos socializados.
- **Ubicación:** Reino Unido, en el norte de Londres, Wards Corner, Latin Village; se está llevando a cabo activamente la definición del alcance del proyecto y la modelación del marco institucional en toda Francia.
- **Madurez:** Emergente y de transición. Aunque tiene sus raíces en luchas de larga data contra la gentrificación (más de 17 años), la APC, como marco normativo formal, se está integrando actualmente en los programas políticos regionales.
- **Escala:** Diseño institucional sistémico aplicado en distintas escalas sectoriales:
  - Terrenos urbanos y mercados locales: recuperación de espacios urbanos, calles comerciales y mercados tradicionales de manos de desarrolladores financieros especulativos para que sirvan como pilares para la creación de riqueza comunitaria.
  - Producción farmacéutica (el Proyecto Piloto de los Bienes Comunes Franceses): diseño de redes de instalaciones de fabricación de medicamentos de propiedad común y ajenas al mercado en Francia para producir medicamentos y vacunas esenciales sin patente, eludiendo los monopolios corporativos que las acaparan.
  - Soberanía alimentaria y sistemas agrarios: gestión de redes de granjas municipales y cadenas regionales de suministro de alimentos ecológicos, protegidas de forma permanente mediante bloqueos institucionales de activos.
- **Grupos Destinatarios:** Residentes de barrios de clase trabajadora, comerciantes independientes de mercados locales, trabajadoras/es municipales, pequeñas/os agricultores agroecológicos y fideicomisos comunitarios vulnerables a la liquidación de activos por parte del Estado.

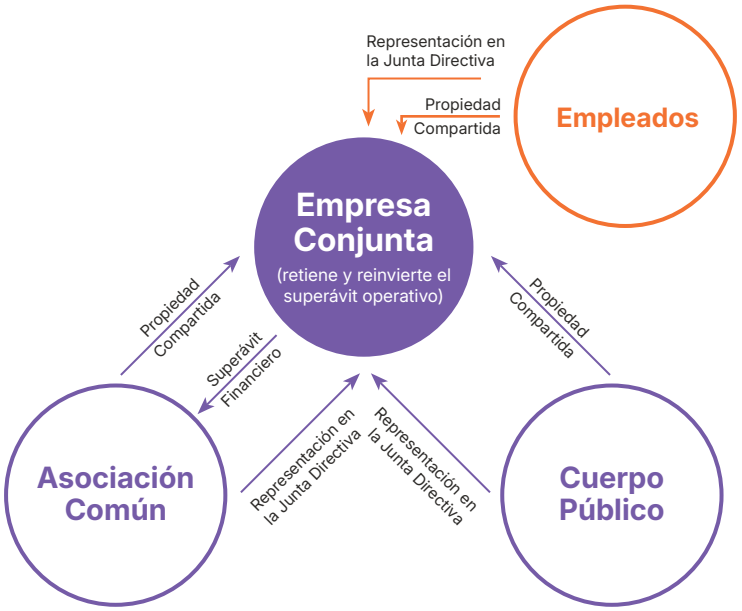


Figura 14. Diagrama abstracto de la estructura organizativa de una Alianza Público-Comunitaria.
Fuente: Keir Milburn, Codirector de Abundance.

- **Actores Involucrados:** En el caso específico de Seven Sisters: Abundance (diseñadores institucionales), asociaciones ciudadanas locales (West Green Road Seven Sisters Development Trust), organismos públicos (Transport for London) y empleadas/os de los activos.
- **El Problema o Tema Específico:** En las Alianzas Público-Privadas (APP) tradicionales el dinero público se utiliza para garantizar las ganancias privadas y el excedente (ganancia) sale del barrio. Esto conduce a la gentrificación y a la pérdida de activos públicos (como las granjas municipales), ya que se venden al mejor postor para cubrir déficits presupuestarios a corto plazo.
- **Enfoque:** Establecer una estructura jurídica tripartita que proteja los activos públicos de los mercados especulativos y de los ciclos electorales a corto plazo mediante la socialización del excedente financiero de los activos.
- **Procesos Clave:**
  - El activo es administrado por una junta compuesta por un tercio de representantes de un organismo público, un tercio de empleadas/os y un tercio de la Asociación Común (órgano democrático de ciudadanas/os locales).
  - Una vez pagados los costos operativos y las deudas, el excedente no se destina a los accionistas. En su lugar, se transfiere a la Asociación Común.
  - La Asociación Común delibera sobre cómo reinvertir ese excedente en nuevos proyectos comunes. Por ejemplo, el excedente de un mercado recuperado (Wards Corner) podría financiar un vivero de propiedad comunitaria, el cual, a su vez, generaría su propio excedente socializado.
  - En el caso de las granjas municipales, las APC se conectan en red a través de un consejo que coordina las transiciones agroecológicas, compartiendo equipo y semillas para reducir los riesgos del cambio hacia la agricultura sostenible.

Conclusiones principales:

- Para controlar el futuro de un barrio, la comunidad debe controlar la inversión de su excedente económico.
- Las APC permiten a las personas de un barrio, una localidad o un sistema de producción local ir más allá de la mera participación y convertirse en planificadores activos de su propia economía local, construyendo un círculo de riqueza colectiva.

2.3.3. Reflexiones de los Comentaristas

Goran Jeras

(MOBA)

- Goran planteó una reflexión provocativa sobre la naturaleza misma del dinero y su papel en la coproducción. Argumentó que las finanzas son un acuerdo social que se puede deshacer y rehacer.
- La brecha de apalancamiento: señaló que si bien los fondos comunitarios son impresionantes carecen de la pieza fundamental de infraestructura. En el sistema convencional, los bancos tienen el privilegio de apalancar el dinero (convirtiendo 1 euro en 5 o 10 euros mediante la creación de crédito). Actualmente, las comunidades prestan su riqueza a los bancos convencionales al mantener allí sus depósitos, que los bancos luego apalancan para proyectos que a menudo perjudican a esas mismas comunidades.
- La Propuesta: Un Banco Cooperativo Europeo. Aboga por una infraestructura bancaria ética y de propiedad comunitaria a nivel europeo. Esto permitiría agregar la riqueza local.
- Conclusión Principal: Para recuperar la vivienda, debemos recuperar el sistema bancario. Al ser dueñas del banco, las comunidades obtienen el poder de aprovechar su propia confianza y sus activos, pasando de la dependencia de la caridad a la soberanía financiera.

Eduard Cabré Romans

(Alcaldes por la Vivienda)

- Eduard centró la atención en el Plan Europeo de Vivienda Asequible (EAHP por sus siglas en inglés) y en el papel de los gobiernos locales para apoyar una implementación más progresista, con un enfoque particular en la asignación de recursos.
- Las grandes instituciones financieras, como el Banco Europeo de Inversiones (BEI), están diseñadas actualmente para operar a gran escala, lo que requiere carteras de vivienda masivas que, en la práctica, bloquean los pequeños proyectos liderados por la comunidad. Al mismo tiempo, el auge de la extrema derecha en los gobiernos nacionales está creando un clima económico hostil para los municipios progresistas que intentan innovar.
- El EAHP debe utilizarse como un escudo para proteger y dar prioridad a los modelos sin fines de lucro y liderados por la comunidad.
- Exigencias Políticas Clave:
  - Los fondos de la UE solo deben otorgarse si existen garantías de asequibilidad permanente y protección para los inquilinos.
  - La UE debe obligar o incentivar a los Estados miembro a reconocer la vivienda impulsada por la comunidad como un socio legítimo, asegurando que el apoyo no se limite al dinero sino que también incluya la eliminación de obstáculos legales.
  - Los instrumentos financieros deben redimensionarse para que sean accesibles a los colectivos de base y no solo a los desarrolladores a gran escala.

2.4. **Sesión 4**: Regulación para una Coproducción Urbana Significativa a Gran Escala (12 de marzo de 2026)

2.4.1. Breve resumen y conclusiones de la Sesión

Este cuarto y último diálogo de la serie sobre vivienda coproducida (y el tercero de la **serie Fairville Enabler**), celebrado el 12 de marzo de 2026, se centró en la regulación como una palanca fundamental que puede sofocar o facilitar la coproducción urbana y de vivienda transformadora. Se exploró el papel de la regulación a la hora de abrir — o cerrar — caminos hacia una construcción de ciudades más justas y democráticas en Europa, así como lo que se puede aprender de las campañas que buscan dar forma a la regulación por y para la coproducción urbana y de vivienda.

Principales conclusiones de la Sesión 4:

- Lograr que la vivienda impulsada por la comunidad sea reconocida en el Plan Europeo de Vivienda Asequible (EAHP) es un paso importante, ya que brinda a los grupos locales la **legitimidad necesaria para desafiar las leyes nacionales restrictivas.**
- **La defensa de esta causa debe priorizar la recuperación de la función social de la propiedad,** lo que significa que el valor de un edificio se mida por su rentabilidad cívica (impacto social) en lugar de por su potencial de renta económica.
- Dicho esto, aprobar una ley es solo la mitad de la batalla; **se requiere una movilización continua para garantizar el cumplimiento de la normativa,** y que esta no sea diluida o neutralizada por futuros gobiernos u otros grupos de interés.

Principales conclusiones de la Sesión 4 (continúa):

- Dada la capacidad limitada de muchos gobiernos locales para hacer cumplir las leyes de vivienda existe una necesidad urgente de **forjar alianzas** (integradas por movimientos sociales, organizaciones de la sociedad civil, defensores legales y expertas/os técnicos progresistas) **que actúen como vigilantes y observadores independientes**, generando evidencia de manera conjunta y ejerciendo presión pública específica.
- Por último, la regulación de la vivienda y el financiamiento público deben alinearse de manera obligatoria: **los fondos públicos deben vincularse legalmente a la provisión de vivienda regulada, es decir, no especulativa, asequible de manera permanente y resiliente al cambio climático.**
- Se debe aprovechar la **oportunidad actual a nivel de la UE** para institucionalizar la coproducción, asegurando que sobreviva a los cambios políticos nacionales regresivos.

2.4.2. Casos presentados

a) Uso urbano cívico y colectivo en L'Asilo, Nápoles: Maria Francesca de Tullio

- **Resumen:** Un mecanismo legal que formaliza la ocupación de edificios públicos, convirtiendo los sitios de conflicto espacial en una categoría reconocida de bienes comunes urbanos autogestionados.
- **Ubicación:** Nápoles, Italia.
- **Estado de Madurez:** Establecido/institucionalizado (ocupado en 2012, reconocido legalmente mediante resoluciones consecutivas en 2012, 2015 y 2019).
- **Escala:** 1 gran complejo histórico (Ex Asilo Filangieri) que sirvió como catalizador legal para dar origen a una red de 7 bienes comunes emergentes oficialmente reconocidos en toda la ciudad.
- **Actores Involucrados:** Artistas, trabajadores culturales, habitantes locales, expertas/os en derecho y la Municipalidad de Nápoles.
- **El Problema o Tema Específico:** Tras la crisis financiera de 2008, la legislación nacional italiana (*Federalismo demaniale*) presionó a las ciudades a vender activos públicos para equilibrar los presupuestos. En Nápoles, los grandes edificios históricos quedaron abandonados o se entregaron a fundaciones privadas para eventos culturales impuestos desde arriba que no beneficiaban a la comunidad local. Esto generó una doble crisis: la privatización del patrimonio público y la exclusión de las y los artistas locales de los espacios del centro de la ciudad.
- **Enfoque:** La comunidad rechazó los contratos de arrendamiento privados tradicionales, que habrían restringido el uso del edificio a una sola ONG. En su lugar, redactaron una Declaración de Uso Urbano, Cívico y Colectivo en 2015, que la ciudad reconoció formalmente en 2019. Esta innovación jurídica desplazó el enfoque de la propiedad al uso, argumentando que si una comunidad administra un espacio de manera abierta y aporta valor social, el Estado debería reconocer esto como una ganancia social que reemplaza la necesidad de una renta monetaria.
- **Procesos Clave:**
  - El proceso comenzó con la ocupación del Ex Asilo Filangieri para detener su privatización y devolverlo a la ciudad.
  - La gobernanza se gestiona a través de asambleas públicas abiertas. No existe una gestión jerárquica; en cambio, cualquier persona que utilice el espacio puede participar en la toma de decisiones mediante un modelo basado en el consenso.
  - Académicos y activistas utilizaron el concepto histórico de «Usi Civici» (derechos colectivos sobre la tierra de la Edad Media) para crear una resolución municipal moderna. Esto dio lugar a una nueva categoría jurídica en la que la ciudad sigue siendo la propietaria, pero los ciudadanos son los administradores.

- El movimiento logró impulsar con éxito el Observatorio Napolitano de los Bienes Comunes, un organismo cívico con la facultad de proponer políticas urbanas y auditar la legitimidad de la deuda pública.

Conclusiones principales:

- La regulación puede modificarse desde abajo aprovechando vacíos legales de manera creativa y con respaldo de una movilización social organizada.
- L'Asilo demuestra que la eficiencia de un espacio urbano debe medirse por su impacto y beneficios cívicos más que por su valor de mercado.
- Al hacer un uso creativo de la ley, la comunidad protegió un bien público de la mercantilización y lo convirtió en un espacio de experimentación democrática.

b) Argumentos a favor de la Coproducción transformadora en el País Vasco: Malika Peyraut (Asociación ALDA)

- **Resumen:** ALDA es un movimiento social y una asociación liderada por residentes que surgió como reacción a la grave crisis de vivienda en el País Vasco. Combina conocimientos técnicos en materia legal con acciones directas creativas para forzar la implementación y la defensa de regulaciones contra la especulación.
- **Ubicación:** Norte del País Vasco, Francia, específicamente en zonas como Bayona, Biarritz, Anglet y Hendaya.
- **Estado de Desarrollo:** Activa, fundada a finales de 2020, con importantes logros normativos entre 2022 y 2026.
- **Escala:** Regional, abarca 24 municipios; realiza un seguimiento directo y brinda apoyo a más de 900+ familias vulnerables al año para contrarrestar un mercado de alquiler turístico que se expandió en un 130% entre 2011 y 2020, lo que retiró miles de unidades del mercado residencial permanente.
- **Grupos Objetivo:** Inquilinas/os de clase trabajadora, familias locales excluidas del mercado de alquiler por las plataformas de alquiler turístico y residentes de bajos ingresos víctimas de contratos de alquiler estacionales fraudulentos.
- **Actores Involucrados:** ALDA, activistas climáticos locales, sindicatos de inquilinos y diputados nacionales.
- **Problema o cuestión específico:** La hiper-turistificación a través de plataformas de alquiler a corto plazo que canibalizan el mercado de vivienda (dejando solo 1 vivienda disponible por cada 13 solicitantes), junto con propietarios que utilizan contratos de alquiler de temporada fraudulentos para desalojar a familias locales antes de la temporada turística de verano. Aunque existían leyes, las autoridades públicas carecían de los datos y del personal de inspección necesarios para identificar las unidades ilegales, lo que condujo a un estado de impunidad para propietarios especuladores.
- **Enfoque:**
  - El enfoque de ALDA se define por una dialéctica territorial: utilizar la movilización masiva para garantizar leyes y regulaciones locales de vivienda, y luego recurrir a la supervisión ciudadana para asegurar que estas leyes y regulaciones no sean eludidas o saboteadas durante su implementación.
  - ALDA llevó a cabo con éxito una campaña a favor de una estricta regulación de compensación 1-por-1 (réglementation de compensation), según la cual un propietario no puede convertir una vivienda de uso



Figura 15. Gran manifestación callejera de ALDA para proteger la vivienda asequible. **Fuente:** Malika Peyraut, Asociación Alda.



Figura 16. Campañas de vivienda de ALDA que denuncian unidades fraudulentas de alquiler a corto plazo. Fuente: Malika Peyraut, Asociación Alda.

permanente en un alquiler de corto plazo (estilo Airbnb) a menos que construya una nueva unidad de vivienda de tamaño equivalente en la misma ciudad. Este mecanismo elimina de manera efectiva el incentivo financiero de la especulación con el alquiler vacacional.

- ALDA recurre a la desobediencia civil no violenta para dar visibilidad pública a conceptos legales (por ejemplo, ocupando unidades fraudulentas o publicando el Ayuntamiento en Airbnb).

- **Procesos Clave:**
  - Organizó la mayor protesta por la vivienda en la historia local (más de 8,000 personas en Bayona en 2021) para demostrar el apoyo popular a la regulación de compensación y obligar a los alcaldes locales indecisos a aprobar la ley.
  - Para dar tiempo a los operadores de alquileres vacacionales existentes a adaptarse, la regulación incluyó inicialmente un período de transición respaldado por autorizaciones temporales.
  - Este período de transición temporal concluyó oficialmente el 1 de marzo de 2026, lo que provocó que todos los períodos de gracia provisionales anteriores expiraran simultáneamente. Para marcar este hito y evitar que los propietarios operaran unidades ilegales de manera clandestina, ALDA llevó a cabo ocupaciones físicas simultáneas de las unidades fraudulentas restantes, lo que obligó al cumplimiento inmediato en toda la ciudad y recuperó el parque habitacional para las y los residentes permanentes.
  - ALDA cuenta con una división de monitoreo que rastrea físicamente los anuncios ilegales y los contratos de arrendamiento fraudulentos, proporcionando la presencia sobre el terreno de la que carece el Estado.
  - Aprovechando su éxito local, ALDA ayudó a redactar leyes nacionales francesas (a través de diputados locales) para estandarizar el intercambio de datos de Airbnb y reforzar los controles sobre las residencias secundarias.

Conclusiones principales:

- La regulación es un proceso vivo que requiere una movilización de seguimiento para garantizar su eficacia. ALDA demuestra que aprobar una ley es solo la mitad de la batalla.
- Para ser transformadora, la regulación debe estar respaldada por una base horizontal y organizada, capaz de inspeccionar, denunciar y defender políticamente esos logros legales frente a la resistencia especulativa.

c) Red Europea de Fideicomisos de Tierras Comunitarias (ECLTN): Keti Tskitishvili

- **Panorama general:** Una red europea de Fideicomisos de Tierras Comunitarias (CLT, por sus siglas en inglés), organizaciones sin fines de lucro, democráticas y dirigidas por la comunidad que separan la propiedad de la tierra de la propiedad de los edificios. La red existe para facilitar el crecimiento de los CLT en toda Europa y apoyarlos a fin de maximizar su impacto social y ambiental a largo plazo, amplificando y empoderando a los CLT locales en lugar de actuar como un organismo de defensa transnacional.
- **Ubicación:** En toda Europa, con miembros en el Reino Unido, Bélgica, Francia, España, Alemania, los Países Bajos, Irlanda e Italia.
- **Madurez:** Una red europea consolidada con CLT miembros de diferentes edades, basada en el modelo internacional más amplio de CLT. Fundada en 2023 por sus 15 miembros fundadores.
- **Escala:** Una red de 18 organizaciones miembros en varios países europeos que actualmente administra y tiene en proyecto 30,000 viviendas asequibles.
- **Grupos Objetivo:** Hogares de ingresos bajos y medios que buscan vivienda asequible, CLT locales que buscan crecer y fortalecer su impacto, y responsables de políticas y empresas cuya colaboración es necesaria para generalizar el modelo de CLT.
- **Actores Involucrados:** Red Europea de CLT, CLT locales (p. ej., CLT Bruselas, Gante y Londres), la Alianza de Vivienda Colaborativa y socios de Vivienda Asequible (p. ej., Housing Europe y el Grupo de Trabajo Europeo sobre Vivienda Asequible).
- **Problema o Tema Específico:** El suelo y la vivienda se tratan cada vez más como mercancías de mercado en lugar de como recursos comunitarios, lo que eleva los precios de la vivienda más allá de lo que pueden pagar los hogares de ingresos bajos y medios. Los CLT ofrecen un modelo comprobado de asequibilidad permanente, pero necesitan un entorno normativo favorable, prácticas de mercado y reconocimiento generalizado para crecer y ampliarse.
- **Enfoque:** El modelo de los CLT desvincula el suelo del mercado inmobiliario: el fideicomiso es propietario del suelo a perpetuidad, mientras que las viviendas construidas sobre él se venden, alquilan o administran a través de cooperativas de residentes. Esta estructura de gobernanza democrática e inclusiva reúne a habitantes, empresas e instituciones públicas, equilibrando los intereses colectivos e individuales para mantener la vivienda asequible y gobernada por la comunidad a largo plazo.
- **Procesos Clave:**
  - Nuevo pensamiento económico: ayudar a que los CLT sean ampliamente comprendidos, adoptados por amplias coaliciones y se posicionen firmemente en la agenda política como una idea generalizada.
  - Influir en las políticas públicas: alentar a los responsables políticos a reformar las leyes de vivienda y suelo para que los CLT cuenten con un entorno propicio para su crecimiento.
  - Cambiar las prácticas del mercado: alentar a las empresas a transformar su forma de trabajar mediante la colaboración con los CLT en proyectos de desarrollo.

Conclusiones principales:

- La tierra y la vivienda no deben tratarse como activos especulativos. El modelo de los CLT demuestra que es posible lograr una asequibilidad permanente a través de la propiedad comunitaria y la gobernanza democrática.
- Al apoyar y conectar a los CLT de toda Europa, la red ayuda a que las iniciativas locales de vivienda lideradas por la comunidad crezcan y obtengan el reconocimiento necesario para ampliar su impacto.

2.4.3. Reflexiones de las Comentaristas

Eva Álvarez de Andrés
(Universidad Politécnica de Madrid)

- Eva destacó las fuerzas invisibles que dan forma a la regulación de la vivienda, orientando el debate hacia la naturaleza política de la ley.
- Advirtió sobre los poderosos grupos de presión que elaboran leyes en secreto para proteger intereses especulativos. Esto a menudo sirve para debilitar las protecciones sociales antes de que los proyectos de ley lleguen al parlamento.
- Señaló que, si bien la Constitución española (y muchas otras) prohíben explícitamente la especulación, estas cláusulas han sido ignoradas durante 50 años. Abogó por el cumplimiento de la ley y por un cambio legal que priorice la función social de la propiedad por encima del derecho absoluto a la propiedad privada.
- Instó a las y los ponentes a abordar el segmento de la población que usualmente queda fuera del alcance, es decir, las personas con ingresos nulos o irregulares que a menudo quedan excluidas incluso de los modelos de vivienda asequible.

Claire Colomb
(Universidad de Cambridge)

- Claire relacionó las luchas locales en el País Vasco (el caso ALDA en Francia) con el panorama más amplio de las regulaciones locales sobre alquileres a corto plazo que han surgido en Europa, y con los debates sobre el papel del derecho de la UE en su configuración.[6]
- Hizo hincapié en que las ciudades no pueden regular un fenómeno sobre el que carecen de datos. Una victoria importante a nivel de la UE es el nuevo Reglamento de 2024 que obliga a plataformas como Airbnb a compartir datos sobre alquileres a corto plazo con las autoridades públicas (bajo ciertas condiciones).
- Observó que muchas ciudades europeas han aprobado regulaciones pero carecen de la capacidad humana para hacerlas cumplir. Destacó a ALDA como un modelo único en el que un movimiento social actúa como «inspector ciudadano», ayudando a realizar la labor de vigilancia que el Estado no puede llevar a cabo por falta de recursos.
- Argumentó que las redes de movimientos locales deben unirse a escala europea para responder a las consultas públicas sobre las propuestas de la UE, asegurando que las voces de inquilinas/os y activistas por la vivienda se escuchen junto a las de las asociaciones bien financiadas de propietarios y administradores de inmuebles.

Irene Escorihuela Blasco
(Observatori DESCA)

- Irene destacó los informes que emanan del Parlamento Europeo (a diferencia de los del EAHP, que provienen del Comisionado de Energía y Vivienda de la UE).[7]
- Advirtió sobre los «paquetes de simplificación» que se promueven en estos informes. Con el pretexto de facilitar la construcción, estas medidas a menudo buscan desregular las normas ambientales y sociales, lo que permite un auge de la construcción propicio para la especulación que no beneficia a los grupos de bajos ingresos.
- Criticó la tendencia a definir la asequibilidad como un precio entre un 30 y un 40% por debajo de la tasa de mercado. En mercados hiperinflados como el de Barcelona, el 80% de los alquileres del mercado siguen siendo inasequibles. Abogó porque los costos de vivienda se vinculen estrictamente a los ingresos familiares (por ejemplo, con un límite máximo del 12 al 16%).[8]
- Advirtió que el término «asequible» se aplica cada vez más a los grupos de ingresos medios. Si las políticas y la oferta de vivienda se dirigen principalmente a este segmento más rentable, los hogares de ingresos más bajos — que son los que más lo necesitan — corren el riesgo de quedar completamente excluidos del mercado de la vivienda.
- Destacó la condicionalidad como un requisito para el Plan Europeo de Vivienda Asequible: los fondos públicos solo deberían destinarse a proyectos que puedan demostrar que no son especulativos, que son permanentemente accesibles y que incluyen a los grupos de ingresos más bajos.

[6] El informe titulado «Los aspectos normativos de los alquileres a corto plazo en la UE», solicitado por el Parlamento Europeo (2025), está disponible en https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/CASP_IDA(2025)759356.
[7] Véase «Mapeo de las necesidades de vivienda en la UE, evaluación de los impactos de la escasez y resumen de la legislación pertinente de la UE» (https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2025/759352/CASP_STU(2025)759352_EN.pdf) y el «Borrador de informe sobre la crisis de vivienda en la UE y propuesta de resolución del Parlamento Europeo» (https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-10-2026-0025_EN.pdf).
[8] Para más información sobre la asequibilidad de la vivienda, véase FEANTSA (2024).

Parte II: Movilización colectiva en torno al Plan Europeo de Vivienda Asequible

La segunda parte de este documento busca desentrañar los principales contenidos del primer Plan Europeo de Vivienda Asequible (EAHP, por sus siglas en inglés) (**Comisión Europea, 2025b**), así como identificar los mensajes clave, los actores y las oportunidades para la movilización colectiva y la participación.

Lanzado oficialmente en diciembre de 2025 (varios meses antes de la fecha límite original), el EHAP fue **elaborado por el Comisionado Europeo para la Energía y la Vivienda**[9] designado especialmente para ello, con aportaciones recibidas tanto del grupo de trabajo interno y del consejo asesor, como de una consulta pública.[10]

Las **múltiples contribuciones enviadas por varias organizaciones y redes** que participaron en los **Diálogos sobre Vivienda Coproducida**, junto con el mencionado Manifiesto por una Vivienda Justa y Democrática en las ciudades europeas (2025) coordinado por Fairville, se incluyen en la lista de materiales relevantes al final de esta Nota de Aprendizaje e Incidencia.

3. Análisis resumido del Plan Europeo de Vivienda Asequible

Los contenidos del EAHP se agrupan en torno a cuatro pilares:

I) impulsar la oferta; II) movilizar la inversión; III) facilitar el apoyo inmediato al tiempo que se impulsan las reformas; y IV) apoyar a los grupos más afectados.

[9] Hay más información disponible en https://commission.europa.eu/about/organisation/college-commissioners/dan-jorgensen_en#
[10] Para más detalles sobre la consulta, véase https://housing.ec.europa.eu/news/have-your-say-how-make-housing-more-affordable-2025-07-11_en#

Las acciones y recomendaciones específicas se dirigen a las instituciones de la Unión Europea, así como a los Estados miembro y a los gobiernos locales y regionales. El Plan se esfuerza por vincular la estrategia de vivienda con los compromisos contra la pobreza y en materia energética, pero aún no está claro cómo se traducirán en acciones sobre el terreno.

El análisis resumido que se presenta a continuación se dio a conocer en la sesión de enero de 2026 de los Diálogos y, desde entonces, se ha difundido ampliamente entre las y los participantes y otros actores interesados.[11] Contiene una **visión general rápida tanto de los elementos positivos como de los aspectos preocupantes** incluidos en el EAHP, así como **de los mecanismos existentes y nuevos para el seguimiento y en torno a los cuales desarrollar una incidencia colectiva** en los meses[12] y años venideros. En ese marco, vale la pena destacar **seis acciones específicas previstas para 2026**, en las que participan la Comisión Europea, el Consejo, los Estados miembros y las instituciones financieras: 1) la Ley de Vivienda Asequible; 2) la Alianza Europea para la Vivienda y la Cumbre sobre Vivienda; 3) la Plataforma Paneuropea de Inversión para la Vivienda Asequible y Sostenible; 4) la Estrategia de la UE contra la Pobreza; 5) el Plan de Energía Ciudadana; y 6) el Plan de Acción para las Comunidades Energéticas.

	Elementos positivos	Elementos preocupantes	Mecanismos existentes y nuevos
Observaciones Generales	La asequibilidad de la vivienda como «crisis social», que vincula la sostenibilidad y la democracia (p. 1) «Cohesión de Políticas»: enfoque integral que conecta políticas existentes y nuevas, instrumentos, redes y espacios de colaboración	Falta de un entendimiento común sobre conceptos clave (¿glosario?): asequibilidad, vivienda social, vivienda pública... Carácter no vinculante (formulación poco contundente en torno al «estímulo» a los Estados miembro) Falta de evaluación de las consecuencias no deseadas y los riesgos relacionados con las acciones del EAHP	¿Supervisión o seguimiento por parte de la sociedad civil (y los gobiernos locales y regionales) de las herramientas y mecanismos existentes? ¿Participación de la sociedad civil (y de los gobiernos locales y regionales) en el diseño, la implementación y el seguimiento de los nuevos?
Pilar I: Impulsar la Oferta	Se alienta a los Estados miembro a que: «Prioricen la renovación y la reconversión de los edificios existentes, evitando al mismo tiempo las demoliciones innecesarias como forma de revitalizar los barrios» (p. 7) «Mejoren el acceso a financiamiento para soluciones impulsadas por la comunidad en materia de vivienda asequible a través del Nuevo Bauhaus Europeo» (p. 7) También «se les invita a aprovechar la flexibilidad que ofrecen las Directivas de Contratación Pública para promover la provisión rentable y eficiente de vivienda» (p. 6)	Reducción de la «burocracia» (códigos de construcción, zonificación, contratación pública): ¿qué impacto tendrá esto en la calidad y en los procesos participativos? Acelerar las evaluaciones ambientales: ¡¿es arriesgado?! No se menciona al sector de la economía social y solidaria vinculado a la contratación pública	Estrategia de la UE para la construcción de viviendas (¿2025?) Nuevos programas de la UE: Bauhaus y Erasmus+ Ley de Servicios de Construcción (2026) Nueva Alianza para Mejores Viviendas (2026) Planes nacionales de renovación de edificios (2026) Paquete de simplificación de la vivienda (2027) Coalición de la UE para la financiación de la eficiencia energética (2024) **Plan de Acción para las Comunidades Energéticas (2026)** ¿Paquete de apoyo para la financiación de la eficiencia energética? ¿Plan de Acción para la Energía Asequible?

Figura 17. Análisis resumido del Plan Europeo de Vivienda Asequible. **Fuente:** Elaborado por Lorena Zárate (enero de 2026) como contribución a los Diálogos en línea, basado en el documento de la Comisión Europea (2025b).

[11] Traducción del inglés por las autoras.
[12] Lanzado oficialmente en mayo de 2026: https://housing.ec.europa.eu/european-housing-alliance_en

	Elementos positivos	Elementos preocupantes	Mecanismos existentes y nuevos
Pilar II: Movilización de Inversiones	Flexibilidad para adaptar y combinar diversos mecanismos financieros existentes (no solo fondos específicos para la vivienda; por ejemplo, los Fondos de Cohesión y el Fondo Social para el Clima) «Ayudar a los Estados miembro a desarrollar modelos de financiamiento escalables e innovadores» (incluidos los bonos de vivienda y los fondos rotatorios) (p. 10) Nueva categoría sobre vivienda asequible en el marco de la Decisión sobre los servicios de interés económico general («Decisión SIEG»), con mayor flexibilidad para definir los grupos destinatarios, requisitos administrativos simplificados y sin límite máximo de compensación (p. 11)	¿Inversión adicional = deuda pública adicional? Gran énfasis en las asociaciones *Público-Privadas* (¿es demasiado arriesgado explorar un «marco de inversión voluntario e impulsado por el mercado para la vivienda asequible y social»?) No se mencionan las asociaciones *Público-Comunitarias* No se menciona la banca ética ni otras instituciones y modelos financieros comunitarios, sin fines de lucro y cooperativos	¿Fondo Social para el Clima? Planes de colaboración nacionales y regionales Presupuesto a largo plazo de la UE para 2028-2034 **Plataforma paneuropea de inversión para la vivienda asequible y sostenible (2026)**
Pilar III: Facilitar el Apoyo Inmediato al Tiempo que se Impulsan las Reformas	La Comisión: Realizará un análisis de la dinámica de los precios de la vivienda y los patrones de especulación (2026) (p. 13) «Facilitará las inversiones (?!) en proveedores de vivienda sin fines de lucro y con ganancias limitadas mediante la identificación de barreras técnicas y legislativas» (p. 13) «Facilitará el aprendizaje entre pares y la innovación para combatir la especulación inmobiliaria, basándose en las experiencias locales y nacionales» (p. 13) Se alienta a los Estados miembros a: «Monitorear los datos sobre los alquileres a corto plazo (STR) en su territorio y evaluar su impacto en la asequibilidad de la vivienda» (p. 14) «Adoptar medidas para limitar los comportamientos especulativos perjudiciales en el mercado de la vivienda» (p. 14) «Implementar reformas ambiciosas e integrales centradas en la asequibilidad» (fiscalidad, intercambio de datos, aprendizaje mutuo, asistencia técnica) y que respalden el «derecho a permanecer» (renovación, reconversión y rehabilitación urbana sin desalojos) (p. 15)	No se mencionan las iniciativas ni actores comunitarios como aliados cruciales para las reformas estructurales ¿«Inversiones en» o diferentes tipos de apoyo para proveedores sin fines de lucro? (es decir, acceso a terrenos, apoyo técnico, subsidios, etc.) ¿Existe el riesgo de privatización o gentrificación vinculado al impulso para movilizar terrenos públicos y aprovechar mejor el parque inmobiliario? ¿Menciones repetidas a la «burocracia» y a las «soluciones digitales» que reflejan o benefician los intereses del sector privado?	El Reglamento de la UE sobre alquileres a corto plazo (en vigor a partir de mayo de 2026) «ayudará a las autoridades públicas a regular el mercado» (incluido el registro de anfitriones y el intercambio de datos) Nuevo acto legislativo sobre los alquileres a corto plazo como parte de la nueva **Ley de Vivienda Asequible (2026)** **Alianza y Cumbre Europea de la Vivienda (2026)** Instrumentos de apoyo técnico (2027)
Pilar IV: Apoyo a los Grupos más Afectados	La Comisión: «Ayudará a construir más viviendas para estudiantes» (movilizando inversiones y reasignando fondos de la política de cohesión) (p. 16) «Evaluará la viabilidad de un sistema de garantía para reducir o eliminar la necesidad de un depósito de seguridad» (mercado de alquiler privado) (págs. 16-17) «Identificará y difundirá modelos innovadores de alojamiento para estudiantes y jóvenes» (p. 17) «Propondrá una recomendación del Consejo sobre la lucha contra la exclusión en materia de vivienda» (p. 18) «Movilizará nuevas inversiones en vivienda social y soluciones centradas en la vivienda para personas sin hogar» (p. 18) «Apoyará a los hogares que luchan contra la pobreza energética y protegerá a las personas desfavorecidas de la desconexión del suministro energético» (p. 18) Se alienta a los Estados miembros, las regiones y las autoridades locales a: «Desarrollar y poner en práctica programas específicos para mejorar el acceso a la vivienda de los jóvenes, incluyendo opciones de alquiler asequibles y apoyo a las modalidades de vivienda compartida o de convivencia» (p. 17) «Intensificar su apoyo a las personas sin hogar y a otros grupos en situaciones vulnerables» (p. 18) «Aumentar la transparencia de los contratos de alquiler» (p. 18)	¿Participación de estudiantes, personas sin hogar y otros grupos desfavorecidos en la toma de decisiones, la implementación y el seguimiento de las políticas? ¿Apoyo específico a los programas de «Vivienda Primero»? ¿Economía social y solidaria sin fines de lucro y soluciones impulsadas por la comunidad en el nuevo Paquete de Energía Ciudadana?	Fondo Social Europeo+ «Lanzar un programa piloto (en el marco de Erasmus+) con ciudades y partes interesadas relevantes, para aumentar la disponibilidad de soluciones de vivienda asequibles e innovadoras para estudiantes en movimiento procedentes de entornos desfavorecidos» Plataforma Europea para la Lucha contra la Falta de Vivienda Planes de colaboración nacionales y regionales en el marco del próximo MFP (¿2026?) Apoyo adicional en el marco del Mecanismo de la UE para la vivienda social y asequible **Estrategia de la UE contra la pobreza (2026)** **Paquete de Energía para los Ciudadanos (2026)**

4. Mensajes clave para la incidencia colectiva

A partir del análisis y las reflexiones compartidas, queda claro que **resolver la crisis de vivienda es mucho más que abordar el déficit *cuantitativo y construir unidades adicionales***.

De hecho, un enfoque tan limitado puede conducir a medidas problemáticas y a consecuencias como desalojos y desplazamientos que agravan la injusticia socioespacial, dejan sin abordar la función social de los edificios y terrenos vacíos o subutilizados, y agravan la crisis climática al alimentar la expansión urbana descontrolada. **Las soluciones a la crisis de vivienda deben considerarse como un pilar fundamental para reducir las desigualdades, al tiempo que se fortalecen la cohesión social, la participación política y la acción ambiental.**

En ese sentido, los Diálogos sobre Vivienda Coproducida se centraron en iniciativas actuales destinadas a proteger, democratizar y expandir la vivienda asequible y las soluciones urbanas. A partir de estrategias concretas y lecciones compartidas de toda Europa y más allá, esta sección identifica **mensajes clave** orientados a la acción que buscan apoyar los esfuerzos de movilización en curso en el contexto de la fase de **implementación del EAHP**. Estas se agrupan en torno a tres dimensiones principales: la función social de la tierra y la propiedad, y la coproducción de vivienda y el desarrollo urbano; la acción climática y la justicia habitacional; y la movilización de recursos, la equidad de género y la riqueza comunitaria. De manera más general, estas recomendaciones tienen como objetivo trazar posibles **vías de acción colectiva** por parte de comunidades organizadas, movimientos sociales, organizaciones de la sociedad civil, profesionales y académicos, así como de gobiernos locales y regionales, incluyendo mediante la **producción de investigación, el desarrollo de capacidades y los esfuerzos de incidencia a múltiples escalas**.

Función social de la tierra y la propiedad y coproducción urbana y de vivienda

A) Las políticas públicas y las inversiones regionales, nacionales y locales deben **proteger y poner en práctica la función social de la tierra y la propiedad** (valor de uso/valor social por encima del valor de mercado y la especulación) para abordar simultáneamente la desigualdad social, la segregación espacial y la acción climática, mediante la construcción de una red permanente y no mercantil de bienes comunes urbanos.

B) Los gobiernos nacionales y locales deben priorizar siempre **la coproducción vecinal, los programas de remodelación circular y las estrategias de rehabilitación participativas basadas en la comunidad**, por encima de los procesos de demolición, renovación urbana y gentrificación de arriba hacia abajo y orientados al mercado. Las políticas deben pasar de subsidiar la demolición a **recompensar el mantenimiento, el cuidado y el derecho a la reutilización**.

C) La Unión Europea, los gobiernos nacionales y locales deben **reconocer y fortalecer las alianzas entre el sector público y las comunidades en los marcos normativos y financieros** como mecanismos eficaces para proteger los bienes comunes y garantizar el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad.

D) La fase de implementación del EAHP debe aprovecharse como una **oportunidad para institucionalizar la coproducción a nivel de la UE y a nivel local**, asegurando que sobreviva a los cambios políticos regresivos a nivel nacional y/o local.

Acción climática y justicia habitacional

E) Los gobiernos nacionales deben introducir o implementar mecanismos normativos y financieros que permitan al sector público y a las comunidades organizadas **comprar o arrendar de manera obligatoria y rehabilitar edificios abandonados o en ruinas**, incluso mediante la asignación de subsidios públicos para garantizar el asesoramiento profesional y técnico con control social en cada proyecto.

F) Los gobiernos nacionales y locales deben **destinar activos públicos (incluidos terrenos, edificios y financiamiento) a iniciativas no especulativas, permanentemente accesibles y resilientes al cambio climático**, apoyando principalmente la vivienda de alquiler pública o social y la vivienda cooperativa, los fideicomisos de tierras comunitarias y otras formas colectivas lideradas por la comunidad y sin fines de lucro.

G) **La transición energética debe transformarse en una oportunidad clave para desmercantilizar la vivienda**, asegurando que los subsidios públicos para el clima no conduzcan a aumentos en las tarifas o los precios ni a desplazamientos sino que, por el contrario, construyan un parque habitacional permanente de viviendas energéticamente eficientes, con fines sociales y asequibles.

H) **Las diversas opciones de tenencia** (como la vivienda de alquiler y la cooperativa) y las opciones de vivienda desmercantilizada de forma permanente (incluidas alternativas de «vivienda ligera») deben ser reconocidas y fortalecidas como herramientas efectivas para prevenir la falta de vivienda y promover la justicia habitacional.

Movilización de recursos, equidad de género y riqueza comunitaria

I) Los fondos públicos solo deben destinarse a **proyectos que puedan demostrar que no son especulativos, que son permanentemente accesibles** para los sectores de ingresos bajos y medios, que se encuentran en zonas bien ubicadas y que cuentan con acceso a servicios e infraestructura esenciales. Los fondos de la UE solo deben otorgarse si existen **garantías de accesibilidad permanente y protección para las y los inquilinos**.

J) La UE debe obligar o incentivar a los Estados miembros a **reconocer las iniciativas de vivienda lideradas por la comunidad como socios legítimos**, asegurando que el apoyo no se limite al dinero sino que también incluya la eliminación de obstáculos legales. Los instrumentos financieros deben redimensionarse para que sean accesibles a los colectivos de base y no solo a los desarrolladores a gran escala.

K) La Unión Europea y los gobiernos nacionales deben **reconocer y apoyar formalmente los ahorros comunitarios, las cooperativas de crédito, los bancos éticos y los bancos municipales** como herramientas cruciales para la movilización de recursos y la gestión colectiva de la riqueza local vinculada a la economía social y solidaria.

L) La Unión Europea, así como los gobiernos nacionales y locales, deben **adoptar marcos presupuestarios y de auditoría interseccionales y sensibles al género,** basados en la deliberación colectiva sobre la jerarquía de necesidades y aspiraciones de la comunidad.

5. Movilización e involucramiento

La serie de Diálogos sobre Vivienda Coproducida se basa en los esfuerzos continuos de múltiples organizaciones, instituciones y redes para defender y promover el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad. Varias de ellas tienen su sede en Europa y la mayoría realiza su labor a nivel europeo, entre ellas organizaciones de la sociedad civil y comunitarias, instituciones académicas y profesionales, así como gobiernos locales y regionales. Sus sitios web, boletines informativos y publicaciones en redes sociales son una excelente manera de mantenerse informada/o y participar en el proceso de incidencia en torno a la fase de implementación del EAHP y las acciones relacionadas para proteger y ampliar las formas de vivienda social, colaborativa, accesible y no mercantilizada.

Organizaciones y redes de vivienda en Europa (selección)

Alcaldes por la Vivienda

Alianza Europea de la Vivienda

Alianza Europea para la Vivienda Colaborativa

Alianza Internacional de Habitantes (AIH)

Alianza para el Desarrollo Inmobiliario Colaborativo (ACRED)

Alternativa para Proyectos Urbanos (APPUII)

Asociación ALDA

Base de datos de los Premios Mundiales del Hábitat

Canopy Housing

Centro de la Ciudad para Todos (CVPT)

Ciudades y Gobiernos Locales Unidos

Coalición de Acción Europea por el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad

Coalición Internacional Hábitat

Colectivo «No a la demolición en el barrio de Alma-Gare»

Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda, Parlamento Europeo

Comisionado Europeo de Energía y Vivienda

Cooperative Housing International

Fundación para la Vivienda

House Europe!

Housing Europe

Hub para la Justicia Habitacional

Instituto Internacional para el Medio Ambiente y el Desarrollo

MOBA Vivienda SCE

Observatorio DESCA

Plataforma Global por el Derecho a la Ciudad

Proyecto Fairville

Proyecto NETCO: Ciudades para la covivienda

Red CoHabitat

Red Europea de Fideicomisos de Tierras Comunitarias (ECLTN)

Relator Especial de las Naciones Unidas sobre el derecho a una vivienda adecuada

The Shift

Unidad de Planificación del Desarrollo Bartlett de la University College of London

Unión Internacional de Inquilinos

UrbaMonde

Figura 18. Organizaciones y redes de vivienda en Europa. **Fuente:** Elaborada por las autoras (2026).

Oportunidades clave para la participación y la incidencia política

Septiembre de 2026

- Lanzamiento de la **Initiative Right to Housing!** (abierta a firmas)
- Convocatoria de aportaciones sobre **la aplicación local del derecho a una vivienda adecuada** por parte del Relator Especial de la ONU (fecha límite: 21 de septiembre)
- Período de comentarios sobre **la simplificación de la normativa de vivienda de la UE**, previo al «Paquete de simplificación de la vivienda» previsto para finales de 2027 (fecha límite: 30 de septiembre)

Octubre de 2026

- **Día Mundial del Hábitat** (5 de octubre)
- **Reunión de los comités de trabajo de** Housing Europe (7 y 8 de octubre, Bruselas)
- **Semana Europea de las Regiones y las Ciudades** (12-14 de octubre, Bruselas)
- **Diálogo técnico de la Comisión Europea sobre vivienda asequible** (14 de octubre, Bruselas)
- **EU City Lab: Ampliación de las soluciones de vivienda asequible en Europa: de la política de la UE a la implementación local** (15 y 16 de octubre, Bruselas)
- **Conferencia «Housing First Europe»** (28-30 de octubre, Róterdam)
- **Día Mundial de las Ciudades** (31 de octubre)

Noviembre de 2026

- Evento de clausura del Proyecto Fairville y debate sobre vivienda (16-18 de noviembre, París y Bruselas)
- **Las ciudades en el centro: 10 años de la Agenda Urbana de la UE y el camino a seguir** (17 de noviembre, Róterdam, y 18 de noviembre, Ámsterdam)
- **Reunión de los ministerios de Vivienda** de la UE (25-26 de noviembre, Estrasburgo) y Cumbre de la UE sobre la Vivienda (por confirmar)
- Tercera sesión del **Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos de Composición Abierta sobre Vivienda Adecuada para Todos** (OEWG-H3) (26-27 de noviembre, Nairobi)
- **Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático de 2026 (COP 31 de la CMNUCC)** (9 al 20 de noviembre, Antalya)

2027

- Premios Mundiales del Hábitat (registro en línea entre enero y marzo)
- Revisiones Nacionales Voluntarias (VNR) durante el **Foro Político de Alto Nivel sobre el Desarrollo Sostenible (HLPF) de 2027** (julio, Nueva York)
- Convocatoria de aportaciones para el **Informe Mundial sobre el Desarrollo Sostenible (GSDR)** (se lanzará en septiembre)
- **Festival Internacional de Vivienda Social** (junio, Lisboa)
- **Cumbre de las Naciones Unidas sobre los ODS** (septiembre)
- Sesiones de 2027 del **Grupo de Trabajo Intergubernamental de Composición Abierta de Expertos sobre Vivienda Adecuada para Todos** (OEWG)

Repositorio en línea de los Diálogos sobre Vivienda Coproducida

Como resultado concreto de este proceso, dos sitios web específicos ofrecen ahora una visión general de los Diálogos y un repositorio de materiales específicos derivados de cada sesión:

https://hic-net.org/reclaiming-co-produced-housing-europe-dialogues/

https://www.fairville-eu.org/enablerseries

6. Referencias y materiales adicionales

Aalbers, M.B.; Böhmer, F. and Fernandez, R. (2026) *Especulación inmobiliaria en la UE: propietarios corporativos, fideicomisos inmobiliarios, comportamiento especulativo abusivo e impactos en los precios y las transacciones.* Estudio solicitado por el Parlamento Europeo, Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea (HOUS). https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/CASP_STU(2026)783542

Alianza Cooperativa Internacional (2025) *Leyes sobre vivienda cooperativa.* https://www.housinginternational.coop/wp-content/uploads/2025/10/CHI-Report-v2.pdf

Alianza de Alcaldes por la Vivienda (2025) *El Plan de Acción Europeo para la Vivienda.* https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/European_Housing_Action_Plan.pdf

Asociación Nacional de Funcionarios de Vivienda y Reurbanización (NAHRO) (2025) *Los datos revelan que los países europeos también enfrentan desafíos en la oferta de vivienda.* NAHRO International Housing Review. https://www.nahro.org/news/data-finds-european-countries-are-also-facing-housing-supply-challenges/

Centro de Investigación Política Nuffield (2025) *Resúmenes de investigación: la política de la vivienda.* https://politicscentre.nuffield.ox.ac.uk/progressive-politics-research-network/research-briefs/

Cociña, C.; Barcena, A.; Sevilla Núñez, P.; Apsan Frediani, A. and Roche, J.M. (2025) *Desalojos forzados y cambio climático. El impacto perjudicial en los riesgos y las emisiones.* Documento temático, Instituto Internacional para el Medio Ambiente y el Desarrollo (IIED), Londres. https://www.iied.org/sites/default/files/pdfs/2025-10/22672iied.pdf

Colomb, C. (2025) *Los aspectos normativos de los alquileres a corto plazo en la UE.* Análisis en profundidad solicitado por el Parlamento Europeo, Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea (HOUS). https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/IDAN/2025/759356/CASP_IDA(2025)759356_EN.pdf

Comisión Económica para Europa y Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas (2025) *Borrador del compromiso ministerial sobre la asequibilidad y la sostenibilidad de la vivienda.* https://unece.org/sites/default/files/2025-08/ECE_HBP_2025_3E_2512071.pdf#

Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea-HOUS (2025) *Borrador de informe sobre la crisis de la vivienda en la UE y propuesta de resolución del Parlamento Europeo.* Relator: Borja Giménez Larraz. https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-10-2026-0025_EN.pdf

Comisión Europea (s.f.) *Iniciativa de la UE sobre vivienda asequible.* https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/proximity-and-social-economy/social-economy-eu/affordable-housing-initiative_en#

Comisión Europea (2025a) *Discurso de la comisionada Jorgensen en la Conferencia de Alto Nivel sobre Vivienda Asequible y Sostenible.* https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/speech_25_2245#

Comisión Europea (2025b) *El Plan Europeo de Vivienda Asequible.* https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en

Comisión Europea (2025c) *Preguntas y respuestas sobre el Plan Europeo de Vivienda Asequible.* Rincón de prensa de la Unión Europea. https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/qanda_25_3049

Consejo Asesor de Vivienda (2025) *Recomendaciones del Consejo Asesor de Vivienda a la Comisión Europea.* https://housing.ec.europa.eu/document/download/e8944c5e-6098-495c-8ecd-da7da9738588_en?filename=Housing%20Advisory%20Board%20recommendations%20to%20the%20European%20Commission%20-%202025.pdf

Consejo de la Unión Europea, Comité de Representantes Permanentes (2025) *El futuro Plan Europeo de Vivienda Asequible. Borrador de las conclusiones del Consejo* (Parte 1). https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-15221-2025-INIT/en/pdf

Eurostat (2025) *La vivienda en Europa: edición de 2025.* https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2025

Fairville (2025) *Un manifiesto por una vivienda justa y democrática en las ciudades europeas. Coproducir vías para salir de la emergencia habitacional.* Un proyecto facilitado por el CNRS y la Bartlett Development Planning Unit de la University College of London, con financiamiento de la Unión Europea. https://www.fairville-eu.org/_files/ugd/1fc659_4caf49c142f14c95bed0e4d75bf5180a.pdf

Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con Personas sin Hogar (FEANTSA) (2024) *¿Asequible para quién? Reflexiones sobre las posibilidades de un plan de vivienda asequible de la UE desde la perspectiva de las personas sin hogar.* https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2024/Affordable/FINAL.pdf

Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con Personas sin Hogar (FEANTSA) y Fundación Laudes (2025) *Reutilización de espacios vacíos para convertirlos en viviendas.* https://www.feantsa.org/resources/repurposing-vacant-spaces-into-homes

Fundación Abbé Pierre y Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con Personas sin Hogar (FEANTSA) (2024) *Noveno informe general sobre la exclusión en materia de vivienda en Europa 2024.* https://www.feantsa.org/resources/9th-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2024

Habitat for Humanity Europa y Oriente Medio (2025) *¿Más viviendas, la misma crisis? Por qué las soluciones rápidas no bastan para garantizar una vivienda justa.* https://meta.eeb.org/2025/12/09/we-cant-build-our-way-out-of-the-housing-crisis/

holon (2025) *Mapa de la asequibilidad de la vivienda en la UE.* https://holon.cat/en/housing-affordability-in-eu/

Housing Europe (2025a) *El estado de la vivienda en Europa. Resumen de tendencias.* https://www.housingeurope.eu/state-of-housing-in-europe-2025-trends-in-a-nutshell/

Housing Europe (2025b) *Cooperativas de vivienda en Europa: resiliencia y adaptación a las necesidades cambiantes.* https://www.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2025/03/Housing-Cooperatives_2025_DIGITAL.pdf

Housing Europe (2026) *Respuesta al plan del Parlamento de la UE sobre la crisis de la vivienda.* https://www.housingeurope.eu/parliament-has-its-own-plan-against-the-housing-crisis-progress-for-public-cooperative-and-social-housing-but-key-safeguards-still-missing/

ICLEI-Gobiernos Locales por la Sostenibilidad (2025) *Respuesta a la EAHP.* https://iclei-europe.org/news/?Cities_lead_the_way_in_making_housing_affordable,_sustainable_and_fair_&newsID=InYUBWd9

MOBA Housing SCE (2025) *Recomendaciones de políticas.* https://drive.google.com/file/d/1cDKlkoJzw7t2iQ-_KijrFI-jbjPpOFwe/view?usp=drive_link

Observatori DESCA (2025) *Aportaciones para la redacción del futuro Plan Europeo de Acción sobre la Vivienda.* Documento de posición. https://drive.google.com/file/d/13lykcyH2FVk1YfE7aaQP3-HqaiffbvbR/view?usp=drive_link

Observatori DESCA (2025) *Análisis del EAHP.* https://observatoridesca.org/en/noticies/analisi-el-pla-europeu-dhabitatge-un-pas-endavant-insuficient-davant-la-crisi-residencial

Observatori DESCA (2026) *Respuesta al Plan del Parlamento Europeo sobre la crisis de la vivienda.* https://observatoridesca.org/en/noticies/housing-crisis-in-the-eu-what-the-parliaments-report-says-and-what-reactions-it-has-generated

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) (2025) *Marco de seguimiento para medir la falta de vivienda.* https://www.oecd.org/en/publications/oecd-monitoring-framework-to-measure-homelessness3e98455b-en.html

Parlamento Europeo (2025) *Mapeo de las necesidades de vivienda en la UE, evaluación de los impactos de la escasez y resumen de la legislación pertinente de la UE.* Estudio solicitado por la Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea (HOUS). https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2025/759352/CASP_STU(2025)759352_EN.pdf

Red de Ciudades para la Vivienda Colaborativa — NETCO (2024) *Intercambios entre pares y recomendaciones de políticas 2023-2024.* https://rawcdn.githack.com/ghmartinez/netco/49559e9c94395b08f53f802d933b9b31dc6416c9/NETCO%20Final%20Report.pdf#

Red de Investigación sobre Políticas (2024) *Resúmenes de investigación: La política de la vivienda.* Centro de Investigación Política Nuffield, Universidad de Oxford. https://politicscentre.nuffield.ox.ac.uk/progressive-politics-research-network/

Red Europea de Fideicomisos de Tierras Comunitarias (2025) *Fideicomisos de Tierras Comunitarias en Europa. Informe sobre el estado del sector.* https://static1.squarespace.com/static/62a1f10a62a5e9291081c078/t/696df793b9384569366fff23/1768814517406/Estado+del+sector_Fideicomisos+de+tierras+comunitarias+en+Europa+2025.pdf

Red Europea de Fideicomisos de Tierras Comunitarias y Housing Europe (2025) *De los proyectos piloto a la ampliación: la vivienda colaborativa y los obstáculos legislativos para la asequibilidad a largo plazo.* Entrada de blog. www.housingeurope.eu/from-pilots-to-scale-collaborative-housing-and-the-push-for-long-term-affordability/

Red Europea de Fideicomisos de Tierras Comunitarias, Asociación de Ciudades y Regiones para la Gestión Sostenible de los Recursos, ECOS, Hábitat para la Humanidad Europa y Medio Oriente, Oficina Europea del Medio Ambiente, Foro Europeo de la Juventud, FEANTSA, HouseEurope! y REScoop (2025) *Más allá de los parches: Hacia un plan europeo de vivienda asequible que sea justo y sostenible.* https://static1.squarespace.com/static/62a1f10a62a5e9291081c078/t/6900bcd27a3d886a08dd81f8/1761656018435/EAHP_Joint+statement_27102025+%281%29.pdf

The Shift (2026) *Análisis desde la perspectiva de los derechos humanos del Plan Europeo de Vivienda Asequible.* https://make-the-shift.org/analysis-of-the-european-affordable-housing-plan/

World Habitat, Sostre Civic, Red Europea de Fideicomisos de Tierras Comunitarias, urbanMonde, MOBA y Asociación Europea de Cooperativas Estudiantiles (2025) *Presentación de la Alianza Europea para la Vivienda Colaborativa.* https://moba.coop/wp-content/uploads/2025/11/WH-Alliance-for-CH-Input-to-public-consultation-for-European-Affordable-Housing-Plan_LO.pdf

Anexo A: Organizadoras de los Diálogos sobre Vivienda Coproducida

Convocantes y facilitadoras

- La Unidad de Planificación del Desarrollo (DPU) de la Facultad Bartlett de Entorno Construido de la UCL es un centro internacional líder dedicado a promover el desarrollo socialmente justo y sostenible, con un enfoque central en las ciudades y territorios del Sur Global. Su filosofía se centra en el Derecho a la Ciudad y las Ciudades para Todos, participando activamente en investigación orientada a la acción, servicios de asesoría y alianzas globales para diseñar e implementar estrategias de desarrollo innovadoras e inclusivas.
- Fairville (FV) es un proyecto de investigación internacional y colaborativo financiado por Horizonte Europa (el programa de financiamiento de la UE para la investigación y la innovación) para el período 2023-2026. Su objetivo es abordar las desigualdades urbanas arraigadas y los desafíos que estas plantean para la democracia en las grandes ciudades y regiones urbanas, apoyando la coproducción en barrios de bajos ingresos (procesos de colaboración de abajo hacia arriba entre organizaciones de la sociedad civil, académicos e investigadores, facilitadores externos u organizaciones de defensa y autoridades locales).
- La Plataforma Global por el Derecho a la Ciudad (GPR2C) es una red abierta, flexible y diversa de organizaciones de la sociedad civil y de gobiernos locales comprometidos con la acción política y el cambio social a través de la promoción, la defensa y la realización del derecho a la ciudad en todos los niveles, prestando especial atención a las personas y comunidades afectadas por la exclusión y la marginación.
- La Coalición Internacional Hábitat (HIC) es una red global, independiente y sin fines de lucro, integrada por más de 300 miembros en todo el mundo que trabajan por la defensa, la promoción y la realización de los derechos humanos relacionados con el hábitat y un lugar seguro donde vivir en paz y con dignidad, tanto en zonas urbanas como rurales.

Comité Directivo

- La Red Europea de Fideicomisos de Tierras Comunitarias promueve los Fideicomisos de Tierras Comunitarias (CLT) como una opción generalizada para el uso de la tierra y la vivienda asequible, inclusiva y sostenible en toda Europa, con el fin de demostrar enfoques innovadores que generen un impacto tanto social como ambiental.
- MOBA Housing SCE es una Sociedad Cooperativa Europea sin fines de lucro fundada en 2020 que une iniciativas de vivienda de base de Europa Central y del Sudeste, abriendo nuevos caminos en la región y participando en el movimiento más amplio de vivienda impulsada por la comunidad. Trabaja a nivel translocal en Croacia, Serbia, Hungría, Chequia y Eslovenia para convertir la solidaridad en infraestructura, crear viviendas asequibles de forma permanente y construir comunidades resilientes en la región.
- Observatori DESCA es un centro de derechos humanos con sede en Barcelona pero activo a nivel local, nacional, regional e internacional en la defensa de los derechos sociales y la justicia ecológica. Ofrece apoyo legal y técnico a movimientos sociales y organizaciones de la sociedad civil, y asesora a gobiernos y otras instituciones en la defensa de los derechos sociales y la justicia ambiental.
- Ciudades y Gobiernos Locales Unidos es una red global de ciudades y gobiernos locales, regionales y metropolitanos, así como de sus asociaciones, comprometida a representar, defender y amplificar las voces de los gobiernos locales y regionales para no dejar a nadie ni a ningún lugar atrás.
- La Universidad París 8 es una universidad de ciencias sociales. Su centro de investigación Lavue (CNRS) forma parte de una red de centros de aprendizaje e investigación comprometidos, entre otras áreas, con el seguimiento y la reflexión sobre iniciativas de coproducción.
- WorldHabitat es una organización benéfica global que defiende el derecho a una vivienda segura, sostenible y adecuada para todas las personas. Es conocida principalmente por organizar los Premios Mundiales del Hábitat que se entregan anualmente, y por codirigir iniciativas globales durante el Día Mundial del Hábitat.

Ejemplos seleccionados de colaboraciones *anteriores*

2024

Proceso de aprendizaje participativo sobre «Los servicios básicos como bienes comunes», diseñado conjuntamente por CGLU y la GPR2C, con aportaciones de la DPU.
https://learning.uclg.org/peer_learning_notes/pln-38-basic-services-as-commons/

Diálogos sobre alianzas público-comunitarias para la vivienda y la tierra en África, diseñados conjuntamente por HIC y la GPR2C, con aportaciones de la DPU.
https://www.right2city.org/events/learning-dialogues-advancing-the-right-to-the-city-in-africa-commoning-as-a-tool-for-transformative-collective-action/

2023 a 2026

Proyecto de investigación Fairville, financiado por Horizonte UE, sobre la coproducción como vía para abordar las desigualdades y fortalecer la democracia, con la DPU como coinvestigador principal y aportaciones de HIC y la GPR2C.
https://www.fairville-eu.org/

2022

Contribuciones conjuntas al Informe GOLD VI de CGLU sobre Vías hacia la igualdad urbana y territorial, coordinado conjuntamente por la DPU (colaboración específica entre la DPU y la GPR2C centrada en el capítulo sobre «los bienes comunes»).
https://www.goldvi.uclg.org/en

2017 a 2022

Programa KNOW - Conocimiento en acción para la igualdad urbana, liderado por la DPU con la participación de la GPR2C y HIC.
https://www.urban-know.com/

Anexo B: Lista de ponentes y comentaristas de los Diálogos

(Por orden de aparición en el documento y de participación en las sesiones en línea)

		Nombre	Organización	Ciudad	País
Sesión 1	1.	David Nugent	Canopy Housing	*Leeds*	Reino Unido
	2.	Arch. Amalia Von Sanden	Programa de Propiedades Recuperadas	*Montevideo*	Uruguay
	3.	Florian Vertriest	Colectivo «No a la demolición en el barrio de Alma-Gare»	*Roubaix*	Francia
	4.	Yiorgos Papamanousakis	World Habitat	*Leicester*	Reino Unido
	5.	Hélène Froment	Un centro de la ciudad para todos, Marsella	*Marseille*	Francia
Sesión 2	6.	Geert De Pauw	Fideicomiso de Tierras Comunitarias de Bruselas (CLTB)	*Bruselas*	Bélgica
	7.	Rodrigo Faria Iacovini	Instituto Pólis	*São Paulo*	Brasil
	8.	Adél Csűrök	La Alianza para el Desarrollo Inmobiliario Colaborativo (ACRED)	*Budapest*	Hungría
	9.	Eszter Úr	La Alianza para el Desarrollo Inmobiliario Colaborativo (ACRED)	*Budapest*	Hungría
	10.	Olaf Grawert	HouseEurope!	*Berlin*	Alemania
	11.	Laura Guaita	ICLEI	*Friburgo*	Alemania
	12.	Camila Cociña	Instituto Internacional para el Medio Ambiente y el Desarrollo IIED	*Londres*	Reino Unido
	13.	Alexandre Apsan Frediani	Instituto Internacional para el Medio Ambiente y el Desarrollo IIED	*Londres*	Reino Unido
	14.	Paulina Ascencio	Federación de Municipios Canadienses FCM	*Ottawa*	Canadá
Sesión 3	15.	François Dubois	Asociación APPUII	*Paris*	Francia
	16.	Agnès Deboulet	CNRS/Paris 8, Fairville	*Paris*	Francia
	17.	Nina Quintas	urbaMonde	*Ginebra*	Suiza
	18.	Claudy Vouhé	L'Être Égale	*Poitiers*	Francia
	19.	Keir Milburn	Abundancia	*Londres*	Reino Unido
	20.	Goran Jeras	MOBA Housing SCE	*Zagreb*	Croacia
	21.	Eduard Cabré Romans	Alcaldes por la Vivienda	*Barcelona*	España
Sesión 4	22.	Maria Francesca de Tullio	Ex Asilo Filangieri	*Nápoles*	Italia
	23.	Malika Peyraut	Asociación Alda	*Bayona*	Francia
	24.	Keti Tskitishvili	Red de Fideicomisos de Tierras de la Comunidad Europea (ECLTN)	*Bruselas*	Bélgica
	25.	Eva Álvarez de Andrés	Universidad Politécnica de Madrid	*Madrid*	España
	26.	Claire Colomb	Universidad de Cambridge	*Cambridge*	Reino Unido
	27.	Irene Escorihuela Blasco	Observatorio DESCA	*Barcelona*	España

¡Conéctate con nosotras!

hic-net.org • right2city.org • ucl.ac.uk/bartlett/development • fairville-eu.org

Habitat International Coalition
Coalición Internacional del Hábitat
Coalition Internationale de l'Habitat
Coalizão Internacional do Hábitat
التحالف الدولي للموئل
अंतरराष्ट्रीय पर्यावास गठबंधन

Global Platform for the Right to the City

The Bartlett Development Planning Unit

FAIRVILLE