

## Diàlegs d'Habitatge

# *La crisi d'habitatge a les ciutats: causes, efectes i respostes*

Resum de les ponències del Fòrum d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

Auditori del Macba, 19-21 març de 2019

# *La crisi d'habitatge a les ciutats: causes, efectes i respostes*

**Resum de les ponències del Fòrum  
d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona**

Auditori del Macba, 19-21 març de 2019

Organització: Institut Municipal de l'Habitatge  
i Rehabilitació de Barcelona

Relatoria: Irene Peiró Compains



<b>01</b>	<b>Introducció</b> .....4	<b>06</b>	<b>La planificació de les polítiques d'habitatge: l'experiència d'Euskadi</b> ... 40	9.2.2. L'habitatge en cessió .....75 d'ús: l'experiència de les Balears
<b>02</b>	<b>El repte de l'habitatge en el context del capitalisme global</b> .....6	<b>07</b>	<b>La regulació del mercat de lloguer: posar fre a la gentrificació</b> ..... 46	9.2.3. El referent austríac:.....77 la combinació de l'acció pública i de les associacions d'habitatge de lucre limitat
<b>03</b>	<b>La crisi de l'habitatge a Barcelona: estat de la qüestió i actuacions principals</b> ..... 10	7.1	Què és la gentrificació? ..... 47	9.2.4. L'experiència dels.....81 <i>community land trust</i> a Brussel·les
3.1	Estat de la qüestió de .....11		Causes i conseqüències	
3.2	Polítiques públiques ..... 16	7.2	La visió dels moviments .....49	
	d'habitatge impulsades a Barcelona		socials: el Sindicat de Llogaters	
<b>04</b>	<b>El rol de les administracions públiques davant de la crisi de l'habitatge a les ciutats</b> ..... 18	7.3	Els referents europeus .....52	
4.1	Promoure habitatge..... 20		en habitatge i lloguer	
	públic i assequible	7.3.1	Analitzar models d'èxit ..... 53	
4.2	Adoptar mesures ..... 26		a Europa per importar-los a l'Estat espanyol	
	urgents davant de l'emergència habitacional	7.3.2	Bones pràctiques a..... 58	
4.3	Com s'ha d'afrontar..... 29		Europa en defensa del lloguer i l'habitatge assequible	
	l'encariment dels lloguers?	<b>08</b>	<b>La rehabilitació del parc d'habitatges</b> ..... 62	
<b>05</b>	<b>Fer front a l'emergència habitacional</b> ..... 32	8.1	Polítiques de rehabilitació..... 63	
5.1.	Els moviments socials: ..... 33		a Barcelona: cap a un model de rehabilitació sostenible	
	l'experiència de la PAH durant 10 anys de lluita	8.2	L'experiència de ..... 66	
5.2.	Les entitats socials ..... 36		Santa Coloma de Gramenet en la creació d'una àrea de conservació i rehabilitació	
	enfrent de l'exclusió residencial: la diagnosi i el programa d'habitatge de Càritas	<b>09</b>	<b>La col·laboració publico-privada en la promoció d'habitatge assequible</b> .....70	
5.3.	El Servei d'intervenció ..... 38	9.1	La col·laboració de ..... 71	
	i mediació en situacions de pèrdua de l'habitatge i/o ocupacions (SIPHO) de Barcelona		l'Administració amb el sector privat i el tercer sector per ampliar l'habitatge assequible	
		9.2	Alternatives d'habitatge .....73	
			de l'economia social i cooperativa: el suport públic al cohabitatge	
		9.2.1.	El model de.....73	
			cohabitatge a Barcelona	
		<b>10</b>	<b>Habitatge per a nous models de convivència</b> ..... 84	
		10.1	Els Països Baixos..... 85	
			un país de referència en el cohabitatge social i intergeneracional	
		10.2	Un cas d'èxit a..... 89	
			l'Estat espanyol: habitatge intergeneracional a Alacant	
		10.3	Com es poden adaptar ..... 92	
			els habitatges a l'evolució dels canvis socials amb perspectiva de gènere?	
		<b>11</b>	<b>Projectes d'obra nova i rehabilitació promoguts per l'Ajuntament de Barcelona</b> ..... 96	
		11.1	Projectes d'obra nova..... 97	
		11.2	Projectes de rehabilitació .....102	
		<b>12</b>	<b>Innovació i habitatge: propostes finalistes del BCN-NYC Housing Challenge</b> ..... 104	
		<b>13</b>	<b>Conclusions</b> ..... 108	



# Introducció

**Garantir el dret a l'habitatge digne és un dels principals reptes polítics i socials en moltes ciutats d'arreu del món i de l'entorn europeu. Encara ho és més a Catalunya i a l'Estat espanyol, on les polítiques públiques d'habitatge acumulen un endarreriment històric respecte a d'altres països europeus. Analitzar-ne les causes, les conseqüències, i sobretot plantejar alternatives, emmirallant-se en polítiques pioneres que s'estan desenvolupant en països com els Països Baixos, Àustria o Alemanya, va ser l'objectiu del Fòrum d'Habitatge i Rehabilitació (FHAR) de Barcelona, celebrat del 19 al 21 de març de 2019. Aquestes jornades van aplegar una cinquantena de ponents nacionals i internacionals a l'Auditori del Museu d'Art Contemporani de Barcelona (Macba).**





A dalt, imatge de la visita a La Borda durant el FHAR. A l'esquerra, Lucía Martín, regidora d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, al costat de Josep Maria Montaner, el seu predecessor en el càrrec. A la dreta, interior d'un habitatge públic. A sota, la recepció del fòrum.



En aquesta publicació trobareu un resum dels principals continguts del FHAR, classificats per blocs temàtics, que en el seu conjunt ofereixen una panoràmica general del repte de l'habitatge. És una mirada centrada en Catalunya, i particularment en la ciutat de Barcelona i en l'àrea metropolitana, però que contextualitza aquesta problemàtica en l'àmbit europeu i internacional. De fet, situa com la seva causa principal la mercantilització de l'habitatge i la seva conversió en bé d'inversió als mercats financers globals.

Les perspectives sobre el repte de l'habitatge també són múltiples i, en les pàgines següents, es recullen els punts de vista dels diferents sectors implicats en la resolució del problema: l'Administració pública, els moviments socials, el sector immobiliari, el món financer, els i les professionals de l'arquitectura, el món universitari, l'economia social, solidària i cooperativa, el tercer sector, etcètera.

També hi podreu trobar un ampli ventall de mesures i polítiques per garantir el dret a l'habitatge digne, un repte que es pot abordar des de múltiples fronts, des de les actuacions que requereixen més immediatesa, per a la lluita contra l'emergència habitacional, fins a les que requereixen planificació estratègica i una visió a mitjà i llarg termini. En els apartats següents s'aborden mesures per combatre l'encariment dels preus del lloguer, el fenomen de la gentrificació o l'escassetat d'habitatge assequible; per regular els allotjaments turístics, promoure la rehabilitació dels edificis o garantir la funció social de la propietat, o per mobilitzar pisos buits per a lloguer social. Per dur-les a terme, es remarca que cal reforçar la col·laboració publicoprivada i entre les mateixes administracions. També es destaquen les alternatives de cohabitatge, impulsades per l'economia social i cooperativa per garantir un habitatge assequible i generar nous models de convivència.

En definitiva, aquesta publicació vol oferir una mirada contextualitzada, diversa i complexa del repte de l'habitatge a les ciutats, que esperem que us sigui d'utilitat. 📖



# 02

## El repte de l'habitatge en el context del capitalisme global







SESSIÓ ▶ Reptes globals i solucions locals  
al dret de l'habitatge



**RAQUEL  
ROLNIK**

SÃO PAULO

Arquitecta i exrelatora de  
les Nacions Unides pel dret  
a l'habitatge.

ENTREVISTA  Raquel Rolnik

Per comprendre els problemes per garantir el dret a l'habitatge que hi ha a Barcelona, Catalunya i el conjunt de l'Estat espanyol, cal en primer lloc ampliar el focus per analitzar aquesta qüestió des d'una perspectiva global. Amb aquest objectiu, es resumeix a continuació la intervenció que **Raquel Rolnik, professora d'arquitectura i urbanisme a la Universitat de São Paulo** i referent internacional en aquesta matèria, va fer durant la inauguració del Fòrum d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona. Rolnik també va ser relatora d'habitatge de les Nacions Unides entre els anys 2008 i 2014 i s'ha caracteritzat per enfocar l'urbanisme a partir de l'òptica i les necessitats dels col·lectius més vulnerables.

Per a Rolnik, la crisi de l'habitatge tant a Barcelona com a moltes altres ciutats del món "és el resultat d'una condició estructural més àmplia de la fase actual de desenvolupament del capitalisme". En aquesta fase, l'habitatge ja no es considera només un bé de mercat, en lloc d'un dret social, sinó també un actiu financer, que està sotmès als fluxos de circulació del capital internacional.

Aquest procés ha comportat la desvinculació del valor financer de l'habitatge de les necessitats reals a què dona resposta. Només això explica que grans inversors tinguin multitud d'espais sense utilitzar, ja que "l'important no és fer-los servir, sinó que serveixin com a fons d'inversió", o que s'hagi prioritzat la propietat privada per sobre d'altres formes de tinença. Per a la ciutadania, l'accés a l'habitatge en propietat no és el més segur, com va posar de manifest la crisi hipotecària del 2008. En canvi, per al capital sí que és la més fàcil de convertir en actiu financer.

RAQUEL ROLNIK

**"El capital sense vincles desterritorialitzat està reestructurant les ciutats i canviant les nostres vides"**



RAQUEL ROLNIK

**“El que està en crisi no són només les polítiques d'un partit, sinó la forma d'organització de l'estat i la manera com es relaciona amb el capital”**

Per reproduir-se i expandir els seus guanys, el capital internacional s'està apropiant de cada vegada més béns immobles de les grans ciutats per convertir-los en actius financers, amb el consegüent impacte que això té en el seu teixit social i urbà. A més, els beneficis que genera aquesta activitat econòmica no reverteixen en el territori, perquè molts dels inversors no estan sotmesos a la taxació local i dipositen els seus beneficis en paradisos fiscals. L'arquitecta posa en relleu aquesta paradoxa: “El capital sense vincles desterritorialitzat està reestructurant les ciutats i canviant les nostres vides”. Defineix aquest fenomen com un procés de “colonització” del capital, que va més enllà d'una mera ocupació del territori i que també té efectes en el pla cultural, social, polític o comunitari.

Aquest procés de colonització i desposseïció s'ha produït en dues fases, que es poden distingir perfectament en el cas espanyol. La primera va ser la gestació de la bombolla immobiliària, que va comportar un creixement exponencial dels preus dels habitatges i, en conseqüència, de l'endeutament hipotecari de les famílies. A l'Estat espanyol, aquesta fase es va allargar fins a l'any 2007, fins que va començar l'onada d'execucions hipotecàries i de desnonaments. La segona onada de desposseïció és la propiciada per la bombolla dels lloguers, que està provocant actualment “l'expulsió sistemàtica dels veïns i veïnes de la Barcelona cèntrica i el seu desplaçament cap a les perifèries”.

L'arquitecta responsabilitza de la bombolla dels lloguers els fons voltors, que estan comprant milers d'habitatges amb finalitats especulatives, i, particularment, les SOCIMI: les societats d'inversió immobiliària que es dediquen sobretot a la compra de béns immobles per destinar-los al lloguer i que gaudeixen d'unes condicions fiscals privilegiades. En segon lloc, destaquen les plataformes com Airbnb, que faciliten el negoci dels allotjaments turístics, amb el consegüent impacte que això té sobre el mercat de lloguer en termes generals.

Enfront d'aquestes onades de desposseïció, Rolnik no creu que la resposta vingui dels estats. Recorda que, des del seu naixement, els estats nació es van concebre com una eina per facilitar l'expansió dels mercats i no per apoderar la ciutadania i que, més modernament, han vist reduït el seu marge de sobirania en el context de la globalització econòmica. “El que està en crisi no són només les polítiques d'un partit, sinó la forma d'organització de l'estat i la manera com es relaciona amb el capital”, assegura Rolnik. En aquest sentit, l'arquitecta critica la incapacitat dels estats per regular els fluxos de capital financer: “Són els mateixos estats que erigeixen muralles per evitar la circulació de gent, els mateixos que no han impedit la circulació de capital financer”.



Imatges de la sessió 'Reptes globals i solucions locals al dret de l'habitatge', moderada per la periodista Cristina Fallaràs.

Rolnik considera que les alternatives que fomentaran la reapropiació de l'espai públic per part de la ciutadania vindran impulsades pels moviments socials i pel canvi cultural de la societat. No considera que aquestes alternatives responguin a un model clarament definit, sinó que les entén com un "procés polític construït a partir de pràctiques de resistència contra els desnonaments, l'organització de sindicat d'inquilins...". També destaca molt les alternatives per garantir el dret a l'habitatge impulsades per l'economia social i cooperativa.

RAQUEL ROLNIK

**"L'element central per a la supervivència de l'habitatge per a la gent és tallar el vincle amb la seva possibilitat de circulació als mercats financers"**

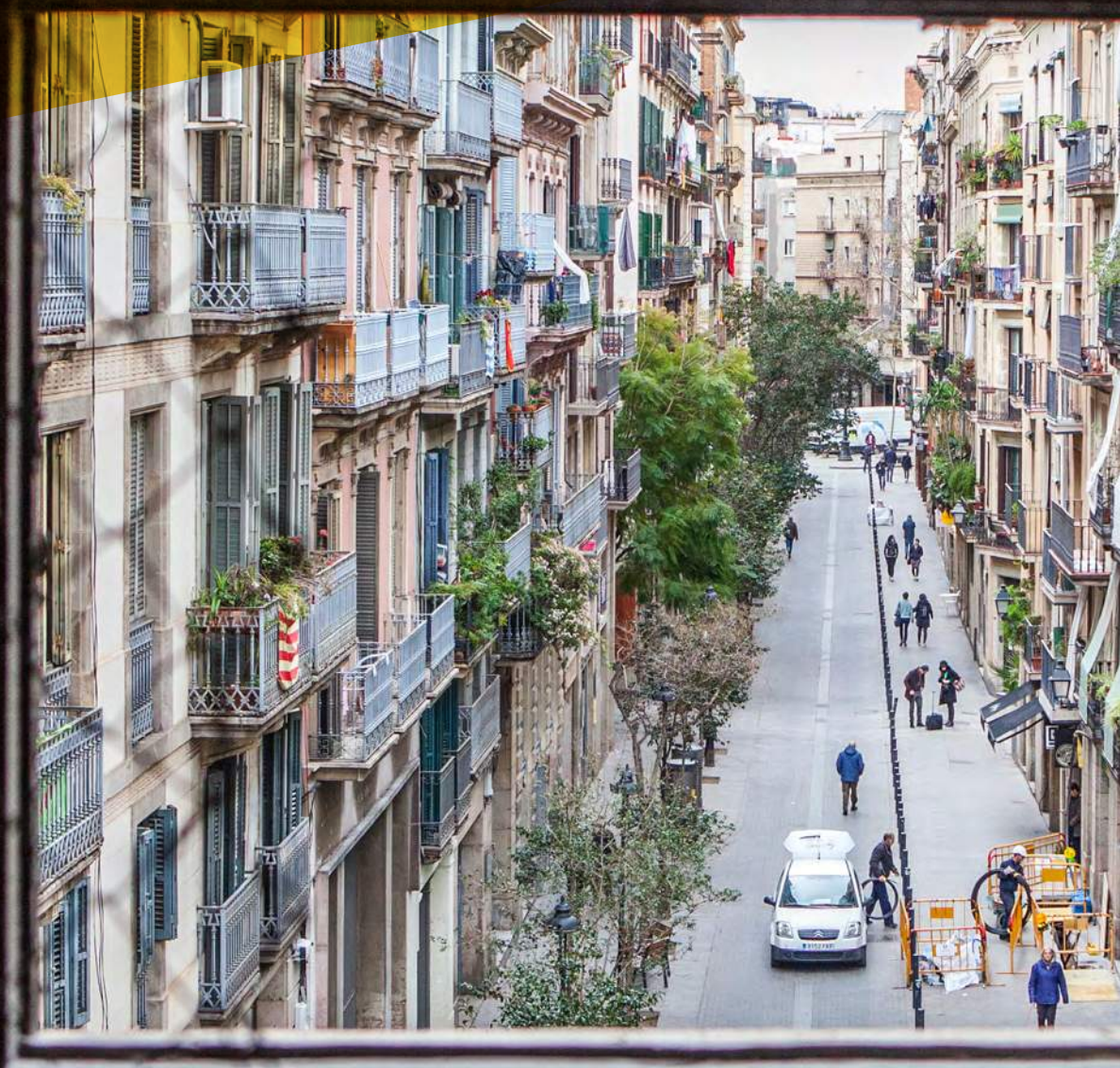
En aquest procés de reapropiació de les ciutats, Rolnik considera que el paper dels ajuntaments no és menor i que el seu rol hauria de ser no tant el d'imposar un model sinó el de reconèixer i nodrir aquestes noves formes d'organització ciutadana no mercantilitzades per garantir drets socials com l'habitatge. En aquest sentit, reconeix que els municipis en diversos llocs del món, com Barcelona, estan "intentant desesperadament canviar paradigmes".

Malgrat això, adverteix que, per posar fi a la crisi de l'habitatge a les ciutats, cal anar més enllà i pressionar perquè es faci front a les seves causes estructurals. Per això, conclou: "L'element central per a la supervivència de l'habitatge per a la gent és tallar el vincle amb la seva possibilitat de circulació als mercats financers". 📌



# 03

## La crisi de l'habitatge a Barcelona: estat de la qüestió i actuacions principals





# Estat de la qüestió de l'habitatge a Barcelona



SESSIÓ • Mesurar per planificar.  
La generació d'indicadors i presentació de l'estat de la qüestió

## CARME TRILLA

BARCELONA

Presidenta de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.



PRESENTACIÓ  
L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona



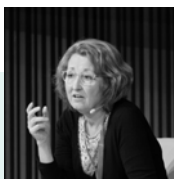
## FUENSANTA ALCALÁ

BARCELONA

Directora tècnica de la Unitat de Disciplina d'Habitatge de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona.



PRESENTACIÓ  
Departament de Disciplina d'Habitatge i Inspeccions



Elaborar un bon diagnòstic de tots els factors socials que incideixen sobre l'accés de la ciutadania al dret a l'habitatge ha de ser el punt de partida per planificar les polítiques d'habitatge a les ciutats. Així ho va assenyalar **Carme Trilla, referent a Catalunya en aquesta matèria i actualment presidenta de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona**. Durant la seva intervenció al Fòrum d'Habitatge, va analitzar factors com les necessitats de la població, en funció de l'evolució demogràfica, el parc immobiliari disponible, les formes de tinença o les condicions i els preus dels pisos.

Pel que fa als usos del parc d'habitatges de Barcelona, **Fuensanta Alcalá, directora tècnica de la Unitat de Disciplina d'Habitatge de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona**, també va presentar els programes i estudis de l'Ajuntament de Barcelona per detectar si es compleix o no la seva funció social.

Als apartats següents es resumeixen els continguts de les seves intervencions, que contribueixen a analitzar l'estat de la qüestió de l'habitatge a Barcelona.



## **Analitzar l'evolució demogràfica per planificar les polítiques d'habitatge**

Tot i que el nombre d'habitants de la ciutat – actualment 1.620.343 – s'ha estabilitzat des de l'any 2010, Carme Trilla adverteix que s'estan registrant canvis en el perfil de la població. D'una banda, l'Observatori ha detectat un augment de la població estrangera. Si l'any 2000 representava un 5% del total de la població de Barcelona, a finals del 2018 aquest percentatge s'havia elevat fins al 24,2%.

A aquest fenomen s'hi suma "la tendència a l'envelliment de la població de Barcelona, cosa que ens hauria de fer reflexionar sobre el perfil de ciutat que estem construint", adverteix Trilla. Des de l'any 1996, ha caigut en gairebé 5 punts el percentatge de població jove que viu a la ciutat, del 20,4% al 15%. Actualment, el percentatge de persones més grans de 65 anys (21,54 %) ja supera el de joves. A més, cal tenir en compte que més d'una quarta part de les persones grans viuen soles, de les quals tres de cada quatre són dones. En la majoria de casos, es tracta d'una situació de soledat no volguda, que cal que les administracions també tinguin en compte a l'hora de planificar alternatives habitacionals per a les persones grans.

CARME TRILLA, presidenta de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

**"En aquests moments, tenim preus de venda molt semblants als que teníem durant la bombolla"**

## **Creix la distància entre el preu del lloguer i el que la ciutadania pot pagar**

Històricament, a Catalunya i al conjunt de l'Estat espanyol ha predominat la cultura de la propietat per sobre de l'opció del lloguer com a forma d'accés a l'habitatge. Això no obstant, aquesta tendència s'ha començat a revertir durant els darrers anys, sobretot des de l'any 2011, quan després de l'esclat de la crisi hipotecària, les entitats financers van restringir l'accés al crèdit. En el cas de la ciutat de Barcelona, el percentatge de llars que viuen de lloguer ha passat del 30,1% al 38,2% entre el 2011 i el 2017.

Coincidint amb l'increment de la demanda al mercat de lloguer, també s'està produint un fort increment de preus. Des de l'any 2013, el preu del lloguer a Barcelona ha pujat un 36,4% i ha arribat a assolir l'any 2018 un màxim històric de 929,6 euros mensuals de mitjana. Tot i que durant l'any passat els lloguers de Barcelona van seguir pujant de preu (un 6%), cal destacar que se'n va reduir el ritme de creixement, que havia estat del 9,8% el 2017.

Si observem l'evolució del preu de lloguer per barris, detectem que els increments més notables es produeixen en les zones de la ciutat on aquests eren més baixos: Ciutat Vella, on han pujat un 43% en els darrers 4 anys; Sant Martí (+38 %) i Nou Barris (+35,1%).

Aquesta tendència a l'alça del lloguer està provocant un creixent decalatge entre allò que la ciutadania pot pagar pels arrendaments

i el seu preu de mercat.

Actualment, la demanda més abundant de lloguer se situa entre els 600 i els 800 euros mensuals (un 35% del total),

mentre que la major part de l'oferta (un 68% del total) se situa per sobre dels 1.000 euros mensuals.

A més, cal tenir en compte que la bombolla dels lloguers conviu en aquests moments amb una moderada tendència a la recuperació del sector immobiliari i amb una alça dels preus de compra, després d'uns anys de crisi del mercat de la construcció. L'any 2018 es van acabar 1.251 habitatges a Barcelona, més del doble que el 2014.

Pel que fa als preus dels habitatges de compra, s'han incrementat un 38,1% en el mercat d'obra nova i un 50,3% en el de segona mà entre el 2013 i el 2018. "Potser queda dissimulat per l'alça dels preus del mercat de lloguer, però en aquests moments tenim preus de venda molt semblants als que teníem durant la bombolla", alerta Carme Trilla.

Així doncs, l'augment del preu de compra s'afegeix al del lloguer i agreuja la creixent separació entre el nivell d'ingressos de la ciutadania i el cost de l'habitatge. Si entre l'any 2000 i el 2018 la renda familiar disponible bruta per habitant va augmentar un 63,4%, el preu del lloguer ho va fer un 127,7% i el de compra més d'un 144%.

Són múltiples les conseqüències que comporten les creixents dificultats de la ciutadania per costejar el preu de l'habitatge. D'una banda, les persones joves tenen més dificultats per viure pel seu compte: la taxa d'emancipació s'ha reduït en gairebé 10 punts entre el 2007 i el 2017 (del 32,6% al 23,8%). De l'altra, cada vegada més persones es veuen obligades a canviar de barri, o fins i tot de ciutat. En els últims anys, ha baixat el percentatge de persones que, en canviar-se de domicili, es queden a la mateixa ciutat, que ha passat del 77,6% al 72,7% entre el 2013 i el 2017. Paral·lelament, també ha baixat del 41,8 al 36,4% el percentatge de persones que es queden al mateix barri. Són percentatges encara elevats, però en descens, que mostren les conseqüències del fenomen de la gentrificació.

Tampoc no podem oblidar una realitat que, encara que no tan visible com durant els anys més durs de la crisi, segueix afectant un gran nombre de llars: els desnonaments. Durant el 2017, se'n van executar 2.519 a la ciutat de Barcelona, un 9% menys que l'any anterior. Actualment, la gran majoria (84,1%) són deguts a l'impagament del lloguer.



Carme Trilla va advertir sobre l'envelliment de la població de Barcelona i els efectes que pot tenir en l'habitatge.



## La propietat de l'habitatge, altament atomitzada i majoritàriament en mans de particulars

La darrera estimació del nombre d'habitatge de Barcelona ha rebaixat les xifres del recompte que es va dur a terme l'any 2011. Si aleshores es van comptar 811.106 immobles, actualment es calcula que n'hi ha 774.190, segons una anàlisi de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge elaborada a partir de dades del cadastre.

Dos trets caracteritzen la distribució de la propietat dels habitatges de la ciutat de Barcelona. En primer lloc, presenta una alta atomització: hi ha 512.178 persones físiques o jurídiques (o contribuents) que posseeixen els 774.190 habitatges de la ciutat, és a dir, la mitjana d'immobles per contribuent és d'1,5. En segon lloc, la gran majoria dels pisos (84,6%) està en mans de particulars, mentre que les persones jurídiques (empreses, organitzacions...) són propietàries del 10,7%, i l'Administració, d'un escàs 1,6%.

Això no obstant, aquesta alta atomització no ens ha de fer perdre de vista l'existència de grans tenidors d'habitatge a la ciutat de Barcelona. Concretament, 1.087 propietaris (el 0,2% del total) disposen de 75.767 habitatges (el 9,8% del parc). És a dir, cadascun d'ells posseeix una mitjana de 69,7 habitatges. Entre aquests grans tenidors, sí que hi ha una majoria d'empreses i organitzacions (persones jurídiques) entre els propietaris (53,6%).

## Garantir la funció social de la propietat a Barcelona



SESSIÓ  
La col·laboració  
i el control  
per garantir  
el bon ús de  
l'habitatge

Partint de la protecció legal de la funció social de la propietat establerta per la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya del 2007, l'Ajuntament de Barcelona ha iniciat durant els darrers anys estudis i programes per identificar si aquesta funció s'està complint de manera efectiva i, en cas contrari, caldria aplicar les mesures sancionadores i correctores pertinents.

Entre els supòsits en què s'incompleix la funció social de la propietat segons aquesta normativa, figuren mantenir un habitatge buit durant més de dos anys de manera injustificada o no destinar un habitatge de protecció oficial (HPO) a la residència habitual i permanent. Especialment per detectar aquesta mena d'incompliments, l'Ajuntament de Barcelona ha intensificat la seva tasca durant els darrers anys, a través de la Unitat de Disciplina d'Habitatge de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, que dirigeix Fuensanta Alcalá.

A finals de l'any 2016, es va iniciar el primer cens exhaustiu de pisos buits a la

FUENSANTA ALCALÁ,  
directora tècnica de la Unitat de  
Disciplina d'Habitatge municipal,

**presenta els resultats  
del primer cens  
exhaustiu de pisos  
buits a Barcelona.**



ciutat de Barcelona, els resultats del qual es van presentar durant el mateix Fòrum d'Habitatge i Rehabilitació. Un equip d'observació de l'Ajuntament de Barcelona ha visitat des d'aleshores 103.864 habitatges, tots aquells que eren susceptibles d'estar buits, pel nul o escàs consum d'aigua, perquè no hi havia ningú empadronat o perquè eren propietat d'una entitat financera.

Fruit d'aquest treball de camp, s'han detectat 10.052 habitatges buits a la ciutat de Barcelona, un 1,2% del total d'habitatges de la ciutat. Aquesta xifra està per sota de les estimacions inicials de l'Ajuntament, que situaven entre 12.000 i 13.000 la xifra de pisos buits a la ciutat. A més, en la majoria de casos en què s'ha pogut obtenir informació, els habitatges feia menys de dos anys que estaven desocupats.

En el cas dels habitatges buits en mans de grans tenidors, cal recordar que els articles de la Llei 24/2015 de Catalunya contra els desnonaments i la pobresa energètica que permeten mobilitzar-los per a lloguer social tornen a estar en vigor, després que el Tribunal Constitucional n'aixequés la suspensió. Ara bé, Fuensanta Alcalá adverteix de les dificultats que això suposa a la pràctica, ja que moltes vegades els habitatges de les entitats financeres no estan buits, sinó ocupats: "Quan vam començar el 2016, hi havia un 59% d'habitatges ocupats d'entitats financeres". També considera que, com que la majoria de famílies que ocupen es troben en situació de vulnerabilitat, la sanció als propietaris no és sempre la millor opció, sinó que aquesta passa per la mediació i la negociació.

## Més pisos turístics o d'oficines que habitatges buits a Barcelona

Les inspeccions realitzades en el marc de l'elaboració del cens de pisos buits també han permès detectar altres usos i necessitats del parc d'habitatges de Barcelona. En aquest sentit, una de les dades més significatives és que s'han detectat més habitatges destinats a usos no residencials, com ara allotjaments turístics o oficines (13.852),

que pisos buits (10.052). Entre els allotjaments turístics, també se n'han detectat 881 que ho fan sense la llicència corresponent, i s'ha iniciat el procediment per sancionar-los.

Aquesta mateixa inspecció també ha permès detectar problemes d'accessibilitat del parc d'habitatges de la ciutat, que caldrà tenir en compte en les polítiques de rehabilitació. Un 69,8% dels habitatges inspeccionats no són accessibles per a persones amb mobilitat reduïda i un 35,8% no tenen ascensor. Per contra, el percentatge d'habitatges en mal estat es redueix al 3,4%.

Paral·lelament al cens d'habitatges buits, l'Ajuntament de Barcelona també ha desenvolupat un programa per controlar que els HPO (qualificats en venda i amb la qualificació vigent) compleixin l'ús al qual estan destinats: la residència habitual i permanent de les persones a les quals estan adjudicats.

Entre desembre del 2017 i febrer del 2019 s'han inspeccionat un total de 2.091 habitatges de protecció oficial, d'entre els 16.000 pisos amb aquesta qualificació de la ciutat. S'han detectat 265 anomalies (12,65%), en el 51% dels casos per l'arrendament de l'habitatge a una tercera persona, una infracció tipificada com a molt greu, que pot suposar fins a 900.000 euros de multa. En un 33% dels casos, residien a l'habitatge persones diferents del propietari i en un 10% l'habitatge estava desocupat. El 5% d'infraccions restants correspon a casos en què el pis no es feia servir com a primera residència, estava parcialment arrendat o tenia usos incompatibles amb el d'habitatge.

Finalment, cal destacar que recentment l'Ajuntament de Barcelona ha interposat una quantiosa multa, que ascendeix a 2,8 milions d'euros, a dos fons voltor per mantenir dos blocs d'edificis buits durant més de dos anys al districte de l'Eixample. Els moviments socials es mostren satisfets amb aquesta sanció, si bé consideren que el Govern municipal hauria d'haver interposat més sancions d'aquest tipus al llarg d'aquest mandat municipal. 🗣️



# 3. 2. Polítiques públiques d'habitatge impulsades a Barcelona



SESSIÓ ▶ Reptes globals i solucions locals  
al dret de l'habitatge



**JOSEP  
MARIA  
MONTANER**

BARCELONA

Regidor  
d'Habitatge i  
Rehabilitació  
de l'Ajuntament  
de Barcelona.<sup>1</sup>

**El regidor d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona, Josep Maria Montaner,** va explicar durant el fòrum les polítiques impulsades pel consistori durant el mandat 2015-2019 per afrontar els múltiples reptes que suposa garantir aquest dret a la ciutat de Barcelona. Es tracta de les mesures recollides al **Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025** que s'han desplegat fins ara.

Montaner va destacar la important inversió pública que l'Ajuntament ha fet en polítiques d'habitatge. El pressupost municipal d'Habitatge s'ha quadruplicat durant aquest mandat municipal, ja que ha passat dels 45 milions d'euros anuals del 2015 als més de 180 milions d'euros actuals. Segons Montaner, durant aquest mandat, l'Ajuntament de Barcelona "no ha renunciat a cap mecanisme" per promoure el dret a l'habitatge i ha combinat diferents polítiques públiques amb aquesta finalitat, que es resumeixen a continuació.

Una de les principals prioritats ha estat ampliar el parc d'habitatge assequible per diferents vies. Una d'elles ha estat

l'exercici del dret de tanteig i retracte (o de compra preferent), que l'Ajuntament de Barcelona ha exercit sobre més de 650 immobles per destinar-los a lloguer social o assequible, segons el darrer balanç publicat per l'Ajuntament. Una altra de més recent, que té a veure amb la normativa urbanística, és l'obligació de destinar el 30% de les noves promocions privades o grans rehabilitacions a habitatge assequible. Montaner recorda que aquesta mesura pionera va ser aprovada pel Ple municipal a finals del 2018 a proposta dels moviments socials.

Un altre mecanisme seria la construcció pública d'habitatge assequible, majoritàriament de lloguer públic, però també incentivant models de cohabitatge que s'estan promovent des de l'economia solidària i cooperativa. El més estès és l'habitatge en cessió d'ús, en què una cooperativa és propietària d'un bloc d'habitatges i els seus socis i sòcies, pagant un import mensual assequible, en poden gaudir a perpetuïtat. És a dir, tenen el dret a clau, encara que no en són propietaris.

<sup>1</sup>Josep Maria Montaner va ser regidor d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona fins a la finalització del mandat municipal 2015-2019.

Interior de la cooperativa d'habitatge La Borda durant una visita del FHAR.

JOSEP MARIA MONTANER

**“El cohabitatge pot resistir molt més davant de polítiques neoliberals que l’habitatge públic, que es pot vendre”**

L'Ajuntament ha contribuït a incentivar el cohabitatge, mitjançant la cessió de sòl públic. Per a Montaner, és especialment important que l'Ajuntament contribueixi a nodrir aquestes experiències i que també es pugui fer un treball d'educació i sensibilització per donar-les a conèixer. Segons el regidor, “el cohabitatge pot resistir molt més davant de polítiques neoliberals que l’habitatge públic, que es pot vendre”, i recorda el cas de l'Ajuntament de Madrid liderat per Ana Botella, que l'any 2013 va vendre 1.860 HPO a fons voltor.

Per facilitar l'accés a l'habitatge, l'Ajuntament de Barcelona també ha incrementat la seva despesa d'ajuts al lloguer, que actualment se situa a l'entorn dels 24 milions d'euros anuals, enfront dels 10 milions de 2014, segons el darrer balanç del consistori. Durant aquest darrer mandat, també s'ha creat el Servei d'intervenció i mediació en situacions de pèrdua de l'habitatge i/o ocupacions de Barcelona (SIPHO) per donar suport a les persones en situació d'exclusió residencial, tal com s'explica més àmpliament a l'apartat 5.3.

El regidor d'Habitatge també destaca que l'Ajuntament de Barcelona ha desenvolupat una intensa tasca d'inspecció per detectar i sancionar amb multes

que van dels 30.000 al 60.000 euros els pisos turístics il·legals durant aquest mandat. Segons l'Ajuntament, els allotjaments turístics sense llicència anunciats en les diferents plataformes en línia s'han reduït de 5.875 a 272 durant aquest mandat. D'altra banda, el regidor destaca els canvis que s'han fet al PEUAT (Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics) per regular i limitar la seva presència en determinades zones de la ciutat amb més pressió turística.

JOSEP MARIA MONTANER

**“La rehabilitació genera llocs de treball per a la població local; per al gran capital és més difícil intervenir-hi [...] es basa en una lògica econòmica molt més de proximitat”**

Montaner també posa un èmfasi especial en el foment de la rehabilitació d'habitatges: “La rehabilitació genera llocs de treball per a la població local; per al gran capital és més difícil d'intervenir-hi i tens més garanties si ho controles, es basa en una lògica econòmica molt més de proximitat”. En aquest sentit, destaca la important inversió en aquesta matèria de l'Ajuntament de Barcelona. Segons el darrer balanç d'habitatge, l'any 2017 es van destinar 42,5 milions d'euros a polítiques de rehabilitació, enfront dels 17 milions

d'euros anuals de mitjana del període 2011-2015.

El regidor també destaca que l'Ajuntament no està donant permisos per rehabilitar en els casos en què no es compleixen els drets dels llogaters i llogateres, amb la qual cosa combat les males praxis. En aquest sentit, destaca que l'Ajuntament de Barcelona ha posat durant el 2019 la primera multa per assetjament immobiliari de tot l'Estat espanyol, arran del protocol que es va aprovar amb aquesta finalitat. Pel que fa al control de l'ús social de l'habitatge, també destaca l'elaboració del primer cens exhaustiu de pisos buits.

“S'ha aconseguit molt, però queda molt per fer. Les polítiques d'habitatge no es consoliden només en quatre anys”, conclou Josep Maria Montaner. El regidor també insta la Generalitat, que té les competències en polítiques d'habitatge, i l'Estat espanyol, de qui depenen regulacions clau en matèria d'habitatge (com la del lloguer o el mercat hipotecari), a col·laborar en major grau amb l'Ajuntament de Barcelona i a augmentar la seva despesa pública per promoure les polítiques d'habitatge. ▀





# 04

## El rol de les administracions públiques davant de la crisi de l'habitatge a les ciutats

ESTEM CONSTRUÏNT  
13 HABITATGES PÚBLICS

DATA PREVISIÓ FINALITZACIÓ:  
DESEMBRE 2019

**B** Institut Municipal  
de l'Habitatge  
i Rehabilitació

Ajuntament de  
Barcelona



HUNE

INMAYA  
93 336 97 65  
www.inmaya.com





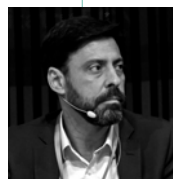
Quin paper han de tenir les diferents administracions públiques davant de la crisi de l'habitatge a les ciutats? Aquest va ser el tema d'una de les taules rodones del Fòrum d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, en què van participar **Javier Martín**, director general d'Arquitectura, Habitatge i Sòl del Ministeri de Foment; **Judith Gifreu**, directora de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i **Javier Burón**, gerent d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona.

Les intervencions dels i les ponents van venir seguides de les aportacions en matèria d'habitatge que van fer representants de diferents entitats des d'una fila 0. Hi van participar **Jaume Artigues**, membre de la Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona i president de l'Associació de Veïns i Veïnes de la Dreta de l'Eixample; **Irene Escorihuela**, directora de l'Observatori DESC; **Elena Massot**, vicepresidenta de l'Associació de Promotors i Empresaris de Catalunya, i **Pau Pérez**, portaveu de Barcelona Global.

A continuació, es resumeixen els continguts d'aquesta taula rodona classificats en diferents blocs temàtics.



SESSIÓ ▶ El rol de les administracions davant la crisi d'accés a l'habitatge a les ciutats



**JAVIER MARTÍN**  
MADRID

Director general d'Arquitectura, Habitatge i Sòl del Ministeri de Foment.

ENTREVISTA  
Javier Martín



**JUDITH GIFREU**  
BARCELONA

Directora de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.



**JAVIER BURÓN**  
BARCELONA

Gerent d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona.

# Promoure habitatge públic i assequible

El dèficit d'habitatge públic i assequible a l'Estat espanyol és un problema reconegut per totes les administracions públiques. Javier Burón, gerent d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona, es refereix, en primer lloc, a l'enorme gap (diferència) que hi ha entre el parc d'habitatge públic i assequible d'altres països de l'entorn europeu i el d'Espanya. Per posar un exemple, als Països Baixos, més del 30% dels habitatges són d'aquest tipus, mentre que a Espanya aquest percentatge és inferior al 2%. Burón aposta per fer el salt almenys fins al 15% d'habitatge assequible, que ja fixava la Llei catalana pel dret a l'habitatge del 2007 com un objectiu per assolir en 20 anys i que no s'ha desplegat des d'aleshores al ritme necessari per aconseguir-ho.

En segon lloc, considera que hi ha "un problema de diners", ja que "Espanya inverteix entre 15 i 20 vegades menys en polítiques d'habitatge que diversos països de l'entorn europeu quan estaven formant els seus sistemes d'habitatge". Actualment, si de manera sostinguda els estats de l'entorn europeu destinen l'1% del PIB a habitatge –i entre un 1,5 i un 2% en moments de bonança econòmica–, a Espanya se situa a l'entorn del 0,1%.

JAVIER BURÓN, gerent d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona,  
**demana més implicació i inversió en habitatge a la Generalitat i a l'Estat.**

En aquest sentit, Burón va demanar més implicació tant de l'Estat com de la Generalitat per fer front a la crisi d'habitatge i va denunciar que, tot i que els ajuntaments són els que menys competències tenen en matèria d'habitatge, són els que en molts casos més estan fent per afrontar situacions d'exclusió residencial. En aquest sentit, el darrer balanç del Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025 indica que l'Ajuntament va invertir quatre vegades més per habitant que la Generalitat i deu vegades més que l'Estat en matèria d'habitatge l'any 2017.

En tercer lloc, Burón també alerta que hi ha un problema d'espai, ja que a Barcelona hi ha escassetat de sòl per construir habitatges, i sobretot de temps: "Països europeus com Holanda o Àustria ja fa cent anys que estan fent polítiques d'habitatge, i no disposem de cent anys. Hem de fer coses urgents".



JAVIER MARTÍN, director general d'Arquitectura, Habitatge i Sòl del Ministeri de Foment, **insisteix a corresponsabilitzar el sector privat en la producció d'habitatge assequible.**



ENTREVISTA  
Javier  
Martín

**El director general d'Arquitectura, Habitatge i Sòl del Ministeri de Foment, Javier Martín,** admet la necessitat d'incrementar el pressupost públic en aquesta matèria i insisteix a corresponsabilitzar el sector privat en la producció d'habitatge social i assequible: "Si pretenem que només les administracions públiques desenvolupin aquesta funció social, també ens estarem equivocant".

Per a Martín, cal incentivar la participació dels agents privats, incloent-hi també les cooperatives i les entitats d'acció social del tercer sector. Afegeix que, a fi que el sector privat pugui produir habitatge a més velocitat, l'Administració també hauria d'agilitzar la concessió de llicències per a la construcció dels immobles, una reflexió compartida per Elena Massot, vicepresidenta de

l'Associació de Promotors i Constructores de Catalunya. A més, el portaveu de Barcelona Global, Pau Pérez, demana més claredat normativa en matèria d'urbanisme i habitatge davant de la confusió actual.

Un dels aspectes de la normativa actual que la Generalitat de Catalunya es planteja canviar és el que permet que els habitatges de protecció oficial puguin retornar al mercat lliure després d'un període que oscil·la entre els deu i els trenta anys (segons la comunitat autònoma, la qualificació del sòl en què es troben, si han rebut ajuts públics directes per ser construïts...). Segons la directora de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Judith Gifreu, el nou decret de lloguer proposat per la Generalitat el mes de març passat<sup>2</sup> converteix l'HPO en permanent a Catalunya, com ja passa a Euskadi des del 2003. Malgrat això, el gerent d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona, Javier Burón, adverteix que la qualificació permanent dels HPO proposada

<sup>2</sup> El Parlament de Catalunya va rebutjar el decret llei de lloguers del Govern de la Generalitat el 26 de juny de 2019. Hi van votar en contra tots els partits de l'oposició. Comuns i CUP consideren que es queda curt i no respon a les demandes dels moviments socials. La resta de partits de l'oposició argumenten que aquesta qüestió és competència de l'Estat.



pel Govern català no es donaria en tots els casos. Segons el text del decret, la qualificació dels HPO seria vigent sempre que el planejament urbanístic els reservés a l'ús d'habitatge de protecció pública i estiguessin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge. Ara bé, si no es donés cap dels casos anteriors, l'HPO sí que seria de durada determinada.

JUDITH GIFREU, directora de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:

**s'està "intentant redreçar" la manca d'habitatge assequible i s'han posat en marxa línies de préstecs per a promotors públics i privats, ajuntaments i tercer sector amb aquesta finalitat.**

En el cas català, una normativa fonamental per promoure el creixement del parc d'habitatge social i assequible va ser la Llei catalana del dret a l'habitatge del 2007, aleshores pionera arreu de l'Estat. En aquesta normativa, es preveia que en vint anys Catalunya havia d'assolir l'objectiu següent: que el 15% del seu parc d'habitatges fos

assequible, per arribar als estàndards europeus. Però fins ara s'ha crescut molt per sota del ritme necessari per assolir aquest objectiu.

Gifreu justifica aquest endarreriment per l'esclat de la crisi econòmica, just després de l'aprovació d'aquesta llei: "Amb l'esclat de la crisi econòmica, les previsions van quedar en l'aire". La directora de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya explica que ara la Generalitat està intentant redreçar la situació, tot i que veu restringit el seu marge d'actuació per limitacions competencials i pressupostàries. En aquest context, Gifreu destaca la voluntat del Govern de buscar solucions creatives dins de les seves possibilitats per fer front al dèficit d'habitatge social i assequible. En aquest sentit, destaca les dues línies de préstecs que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha



Javier Burón va destacar la importància que els ajuntaments promoguin la reserva d'habitatge assequible.



posat en marxa juntament amb l'Institut Català de Finances (ICF) per ampliar el parc d'habitatge públic. La primera d'elles és una línia de préstecs bonificats adreçada a promotors públics i privats d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer, amb un tipus d'interès fix del 2%, amb una dotació total de 140 milions d'euros. Es prioritzarà la construcció d'habitatges en els municipis amb una forta demanda acreditada, i la previsió és fer un miler de pisos de lloguer de 70 m<sup>2</sup> i a un preu de 450 euros mensuals.

La segona és una línia de préstecs, que té com a destinataris ajuntaments, entitats sense ànim de lucre i del tercer sector i promotors socials, perquè puguin adquirir habitatges buits per a lloguer social. Aquesta línia de finançament, a què es destinaran 110 milions d'euros, s'emmarca en un context en què les entitats financeres estan posant a la venda bona part dels seus habitatges, i cal recordar que les administracions públiques hi tenen el dret de tanteig i retracte (o de compra preferent). Amb aquest mecanisme, es preveu que l'oferta de lloguer social a Catalunya s'ampliï en 1.800 habitatges, que es destinaran de manera prioritària a persones ateses per les meses d'emergència i, en segon terme, a d'altres col·lectius amb necessitats d'habitatge de cada localitat. Tot i això, Judith Gifreu adverteix que estan tenint dificultats a la ciutat de Barcelona per trobar habitatges que s'ajustin a les condicions de compra, ja que aquests préstecs tenen un topall legal màxim de 80.000 euros.

A més de les dues línies de préstecs impulsades amb l'ICF, Gifreu destaca que la Generalitat ha donat aprovació inicial al Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya, que planifica com incrementar l'habitatge protegit tenint en compte la demanda per municipis. Cal tenir en compte que la Llei catalana pel dret a l'habitatge del 2007 ja preveia l'elaboració d'aquest pla en el termini d'un any, fonamental per planificar com assolir els objectius marcats per la normativa. La seva elaboració, però, s'ha anat dilatant en el temps fins que s'ha reprès l'objectiu en aquesta legislatura.

JAVIER BURÓN  
**“Un context extraordinari, per la dificultat de les persones que viuen del seu salari d'accedir a un habitatge, requereix també mesures extraordinàries” com el 30%.**

Una de les mesures desplegades per l'Ajuntament de Barcelona per ampliar el parc d'habitatge assequible de la ciutat ha estat establir que, de manera obligatòria, s'hagi de destinar almenys el 30% de les noves promocions privades o grans rehabilitacions a habitatge assequible. Concretament, s'estableix que les promocions o rehabilitacions amb més de 600 m<sup>2</sup> hagin de destinar el 30% a habitatge protegit de règim general, dins dels usos urbanístics del sòl, per tal de vendre'ls o llogar-los. Burón reconeix que

fonamentalment es vendran i l'Ajuntament els podrà comprar per voluntat pròpia —de fet, té la voluntat de fer-ho per la via del dret de tanteig i retracte per destinar-los a lloguer assequible— o si tenen problemes de comercialització.

Burón desmenteix les veus del sector privat que han acusat l'Ajuntament d'impulsar el percentatge del 30% per la seva incapacitat d'impulsar polítiques públiques efectives pel dret a l'habitatge, amb la qual cosa trasllada una responsabilitat que és de l'Administració a les empreses amb una mesura que, per a alguns agents del sector immobiliari, suposarà la paralització de la seva activitat. Defensa que l'Ajuntament està desplegant el Pla pel dret a l'habitatge (2016-2025), al qual destinarà un total de 1.666,2 milions d'euros, però que, tot i això, calia anar més lluny: “Un context extraordinari, per la dificultat de les persones que viuen del seu salari d'accedir a un habitatge, requereix també mesures extraordinàries”, com aquest 30%.

El responsable municipal enumera diverses raons que justifiquen la necessitat d'aquesta mesura, començant pel fet que el mercat immobiliari “de manera endògena no produeix habitatge assequible” i, per tant, això s'ha d'incentivar des de les administracions públiques. Segons Burón, en el cas de Catalunya, encara és molt més important que a Euskadi —la seva terra natal i on va treballar com a viceconseller i director de Planificació d'Habitatge del govern— que un ajuntament promogui reserves d'habitatge assequible.

Explica que a Catalunya "les reserves d'habitatge protegit són molt més baixes que a Euskadi" i que es delega massa aquesta responsabilitat als ajuntaments. Segons Burón, s'assumeix que tot el sòl que els promotors estan obligats a cedir als ajuntaments per llei (corresponent al 10% de les noves parcel·les per urbanitzar) i les reserves d'habitatge protegit són dues realitats connectades: "Tot està preparat perquè el 100% del sòl destinat en el futur a habitatge protegit quedi en mans de les administracions públiques, fonamentalment els ajuntaments, que també són els més dèbils des del punt de vista econòmic i financer", lamenta.

Per contra, la legislació basca obliga a reservar per a habitatge protegit el 40% de les promocions en sòl urbà i el 75% en sòl urbanitzable i, a més, els promotors han de cedir legalment als ajuntaments un percentatge superior de les noves parcel·les a urbanitzar (del 15 al 20%). En aquest context, Burón explica que és "impossible" que tot l'habitatge protegit recaigui en mans d'operadors públics, a diferència de Catalunya: "A Euskadi, el sector privat també fa habitatge protegit, construeixen, venen, gasten diners, i alguns d'ells fins i tot en lloguen".

A més de revertir la manca de reserves d'habitatge protegit, Burón argumenta que la mesura del 30%, que l'Ajuntament va aprovar a finals del 2018 per iniciativa dels moviments socials, garantirà que part dels beneficis de les noves promocions immobiliàries i grans rehabilitacions del sector privat reverteixin en la comunitat. Des del seu punt de vista, és just que sigui així, perquè si un promotor pot vendre un pis més car després de rehabilitar-lo o enderrocar l'anterior i fer-ne un de nou, és també en molts casos gràcies a processos de millora urbana impulsats per l'Administració i, per tant, pagats amb els impostos de tots. Com assenyala Burón, "aquest plusvalor té l'origen en part en l'acció pública i ha de donar una contraprestació per a la comunitat".

Pel gerent d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, aquesta tècnica és fonamental a Barcelona, que pràcticament no té més espai per créixer i, en aquest sentit, adverteix que a la ciutat li queden prop de 20.000 habitatges per estar al màxim de la seva capacitat. En aquestes circumstàncies, l'única alternativa serà "reteixir allò que ja està teixit", també amb l'objectiu d'aconseguir habitatge assequible. Tot i que calcula que a la resta de municipis de l'àrea metropolitana encara hi ha sòl qualificat per fer 75.000 habitatges protegits, alerta que tard o d'hora els passarà el mateix i que, per tant, aquesta tècnica "ha vingut per quedar-se" i "es reproduirà en d'altres administracions". A més, en defensa el seu caràcter "constitucional".

Burón considera fonamental prendre mesures extraordinàries com aquesta per equiparar-se a Europa en matèria d'habitatge assequible i remarca que cal pensar "binàriament", buscant solucions a partir del sòl, expandint la generació d'habitatge assequible; i del vol, és a dir, a partir de la reconfiguració de la ciutat treballant amb l'espai que està per sobre del sòl.

Per tot això, conclou que és evident que aquesta mesura no s'ajusta als discursos alarmistes d'alguns agents del sector privat, sinó que el que suposa és "un canvi de les regles del joc": "La ciutat es reteixirà dins d'ella mateixa i ho haurà de fer". 📌

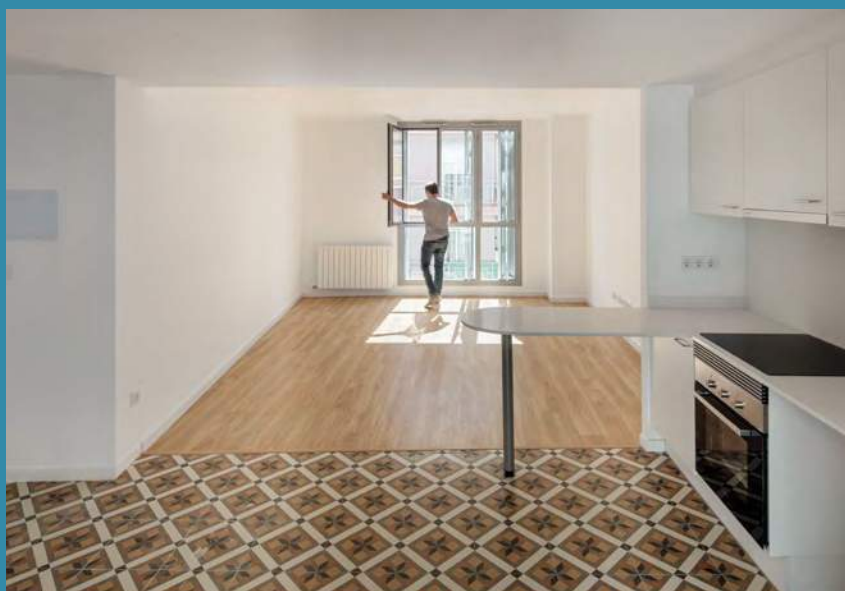




Públic del  
FHAR 2019.



Promoció  
d'habitatge públic  
per a gent gran de  
l'IMHAB.



Interior d'un  
pis públic.

# 4.2 Adoptar mesures urgents davant de l'emergència habitacional

La manca d'un parc públic i social d'habitatge ha desbordat les administracions públiques davant de l'onada de desnonaments que va començar l'any 2008, amb l'esclat de la crisi econòmica, que inicialment es devien majoritàriament a execucions hipotecàries i, actualment, a l'encariment dels lloguers. L'any 2018, els desnonaments per aquest motiu es van incrementar un 4,5% fins a arribar a 37.285.

Mentre no s'aconsegueixen els habitatges públics necessaris, "l'única solució que queda són les prestacions, els ajuts per pagar el lloguer de l'habitatge del qual la família estigui a punt de ser desnonada o bé el del nou habitatge on es pugui real·lotjar", admet Javier Martín, director general d'Arquitectura, Habitatge i Sòl del Ministeri de Foment.

En els casos de famílies en situació de vulnerabilitat, Martín remarca la necessitat "de donar una solució", sempre que es pugui de manera preventiva, anticipant-se a l'execució dels llançaments: "Cal aprofundir en la coordinació amb el jutjat, serveis socials... perquè no actuïn el dia del desnonament, sinó abans". Considera que cal garantir, almenys, la suspensió temporal del desnonament, mentre l'Administració busca una alternativa habitacional a les persones afectades.

Des del Govern de l'Estat, reconeixen les "enormes dificultats" que tenen les comunitats autònomes per fer front a aquesta problemàtica i insisteix en la col·laboració mútua, perquè cadascú faci el màxim possible des del seu àmbit competencial.

JAVIER MARTÍN

**"Cal aprofundir en la coordinació amb el jutjat, serveis socials... perquè no actuïn el dia del desnonament, sinó abans"**

JUDITH GIFREU:

**"Des de l'aixecament de la suspensió de la Llei 24/2015, la Generalitat té un marge d'actuació més ampli"**





Des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Judith Gifreu remarca que estan posant mitjans per interlocutar amb entitats financeres, entitats de gestió d'actius o fons d'inversió per arribar a acords que permetin mobilitzar habitatges buits per a habitatge social i evitar el desnonament de famílies en situació de vulnerabilitat.

Per a Gifreu, la Generalitat "té un marge d'actuació molt més ampli" amb aquesta finalitat des de l'aixecament de la suspensió de la major part d'articles de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, amb què el Govern català va tractar d'esquivar la suspensió de la primera per part del Tribunal Constitucional, però que es va recórrer igualment. D'una banda, destaca la recuperació de l'article 5 d'aquesta llei, que obliga els grans tenidors d'habitatge a oferir un lloguer social a les famílies afectades per processos de desnonament si es troben en situació de vulnerabilitat. L'import del lloguer social no pot superar en cap cas el 18% dels ingressos de la unitat familiar (el 18% si tenen ingressos ponderats iguals o superiors al 0,95 de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya, el 12% si estan per sota del 0,95 i el 10% si estan per sota del 0,89%).

D'altra banda, Gifreu destaca la recuperació de l'article 7, que obliga a cedir els pisos buits per a lloguer social, si els propietaris són persones jurídiques (no particulars). Això no obstant, sobre

aquest punt adverteix que el Tribunal Constitucional no va aixecar la suspensió sobre l'article 17 de la Llei 4/2016, que afecta directament les condicions en què es pot obligar el propietari a cedir l'habitatge. El Tribunal Constitucional considera que s'han de donar contraprestacions als propietaris que estan obligats a cedir l'habitatge, de manera que garanteixin la seva indemnitat patrimonial, i que no es pot reduir la compensació a l'import del lloguer social, com preveia inicialment la llei catalana.

Per garantir la viabilitat d'aquesta normativa, Gifreu explica que l'opció de la Generalitat és, en primer terme, que el propietari arribi a un acord amb la família perquè es pugui quedar al pis pagant un lloguer social. En cas que no sigui possible, es recórrerà a una regla establerta per la llei del règim del sòl per als casos d'expropiació forçosa. La normativa preveu que, si el propietari està incomplint la funció social de la propietat, es pot aplicar una minoració del valor immoble d'un màxim del 50%. Basant-se en aquesta normativa, la Generalitat compensaria el propietari amb un import un 50% inferior al preu de mercat de l'habitatge expropiat.

A més de referir-se a l'aplicació de la Llei 24/2015, Gifreu també explica que el Govern català vol incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge per a allotjaments dotacionals públics. Es tracta d'allotjaments per a persones amb dificultats d'accés al mercat lliure d'habitatge (persones joves, gent gran, col·lectius en risc d'exclusió...), on l'Administració manté la propietat del sòl i promou l'edificació. Segons Gifreu, els municipis tindran més facilitats per ampliar els allotjaments d'aquest tipus gràcies a una modificació legal que permetrà integrar l'actual concepte de sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic en el d'equipaments comunitaris.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Mesura prevista al Decret 5/2019 de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, la votació del qual va ser retirada del ple del Parlament d'abril del 2019 per manca de suports.



JAVIER BURÓN:

**“Tot i que els ajuntaments són l'Administració amb menys competències en habitatge, sovint són les que assumeixen més esforços”**



Javier Burón, a dalt; Javier Martín i Irene Peiró, periodista, al mig, i Lucía Delgado, portaveu de la PAH, a sota.

Malgrat aquestes mesures, la realitat és que les administracions estan desbordades davant de l'emergència habitacional i que sovint es carrega els serveis socials amb la responsabilitat de fer front a les conseqüències d'un problema que és estructural, com la manca d'habitatge públic.

**Jaume Artigues, membre de la FAVB i president de l'Associació de Veïns i Veïnes de la Dreta de l'Eixample,** denuncia l'escassetat d'habitatge públic i assequible i, si bé reconeix que el Govern municipal ha pres mesures en la bona direcció, com ara la del 30% d'habitatge assequible en les noves promocions privades o grans rehabilitacions o per a la regulació dels allotjaments turístics, considera que això no és suficient.

Davant de la incapacitat de les administracions públiques per donar alternatives habitacionals a totes les famílies en situació d'exclusió residencial, en els últims anys hem vist créixer el fenomen de les ocupacions en precari, sobre el qual va reflexionar Javier Burón. El gerent municipal d'Habitatge i Rehabilitació destaca els esforços de l'Ajuntament de Barcelona, tot i ser l'Administració amb menys recursos i competències en aquesta matèria, a través de serveis

com el SIPHO (Servei d'intervenció en situacions de pèrdua de l'habitatge i/o ocupacions), les oficines d'habitatge o els equips jurídics municipals. Treballen per detectar tant els casos de desnonaments com d'ocupacions en precari per donar solucions temporals —o, si és possible, definitives— a les famílies que es troben en aquesta situació.

Pel que fa als blocs ocupats, recorda que molts d'ells han anat canviant de mans durant els darrers anys pels moviments del mercat financer i immobiliari: “Primer els promotors van fer fallida i van passar els habitatges als bancs. Als bancs, els va trucar Bruxelles [...], que no volia que assumissin riscos sistèmics, per dir-los que eliminessin dels seus balanços els actius immobiliaris i aleshores els van vendre als fons d'inversió”.

En aquest sentit, tot i ser partidari d'incrementar les obligacions legals dels grans tenidors d'habitatge envers les persones en risc de desnonament o que ocupen en precari, per exemple regularitzant la seva situació, tampoc no creu que això sigui suficient per solucionar aquest problema. En aquest sentit, apunta la possibilitat de comprar els blocs ocupats en mans de grans tenidors par part de l'Administració. Reconeix dilemes ètics en aquesta opció, ja que suposa comprar habitatges a entitats financeres que ja han estat rescatades amb fons públics. Però, al mateix temps, assenyala la urgència de buscar solucions per a les famílies que es troben en una situació de gran precarietat i, per tant, aposta almenys per estudiar aquesta opció. 📌

# Com s'ha d'afrontar l'encariment dels lloguers?

L'encariment dels preus dels lloguers dels darrers anys es deu a la conjunció de múltiples factors, tal com exposa Javier Martín, director general d'Arquitectura, Habitatge i Sòl del Ministeri de Foment. Entre ells, esmenta l'increment de demanda de lloguers, l'expansió dels allotjaments turístics, les dificultats econòmiques de les famílies a causa de la crisi o la reforma de la Llei d'arrendaments de l'any 2013, que, entre d'altres canvis, va escurçar el període mínim del contracte dels arrendaments de cinc a tres anys. Tot això ha derivat en una "tempesta perfecta" que no només dificulta l'accés al lloguer, sinó que també ha fet créixer el sobreendeutament de les famílies per aquest motiu. Actualment,

JAVIER MARTÍN,

**"Cal augmentar l'oferta de lloguer"**

el percentatge de famílies endeutades a causa del lloguer (40%) ja supera el d'aquelles que acumulen deutes hipotecaris (30%).

Davant d'aquesta situació, una de les primeres mesures del Govern espanyol ha estat l'aprovació del Decret Llei del lloguer (7/2019), que ha tornat a allargar la durada mínima dels contractes a cinc anys. "El fet d'allargar els terminis ja és una mesura antiinflacionista", assegura Martín. Tot i això, reconeix que els efectes del decret llei es notaran a mitjà termini i que a curt termini els efectes d'aquesta o altres mesures seran limitats:

JUDITH GIFREU:

**"Hem de modular preus, no limitar-los" amb índexs de referència de lloguer.**

"És impossible atacar el problema de la reducció de preus de manera localitzada i eficient a curt termini".

Entre la resta de mesures que considera necessàries, Martín destaca sobretot la necessitat de fer créixer l'oferta de lloguer, que actualment considera insuficient, un diagnòstic en què coincideixen tant Judith Gifreu com Javier Burón.

Tant Martín com Gifreu descarten explícitament la intervenció i la limitació del preu del lloguer. La directora de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya argumenta: "Hem de modular preus, no limitar-los [...], hem de tenir en compte que tan constitucional és el dret a l'habitatge com el dret a la propietat privada i la llibertat d'empresa. En el punt mitjà es troba la satisfacció dels interessos generals".



En la mateixa línia, Martín justifica que el Govern espanyol hagi descartat la limitació dels preus del lloguer, perquè consideren que tampoc no és garantia que es redueixin a curt termini, després d'haver debatut el model de països europeus com Alemanya, on sí que s'han decantat per aquesta opció. També es mostra més partidari de la regulació enfront de la limitació per no traslladar els dèficits de la gestió de l'Administració als particulars: "Un alt percentatge d'habitatges són de particulars i a molts d'ells no els sobren els diners i sobreviuen amb les rendes que els proporcionen aquests immobles".

Per als representants de l'Estat i la Generalitat, la fórmula per modular els preus són els índexs de preus de referència de lloguer. Catalunya va ser pionera l'any 2017 establint un índex de referència de preus, i ara el decret estatal estén la possibilitat de fer-ho arreu de l'Estat, fent compatibles els barems estatals amb els de les comunitats autònomes que en ja tinguin de propis (Catalunya, Euskadi...).

Martín i Gifreu comparteixen que aquesta mena d'índexs contribueixen a donar transparència al mercat de lloguer, perquè els consumidors puguin conèixer quins són els preus mitjans en cada moment i si aquell que se li està oferint és coherent amb aquesta referència o està molt per sobre. Això contribueix a posar fi a "l'opacitat" que es produeix actualment en aquest mercat, segons el director general d'habitatge del Govern espanyol.

## **Estat i Generalitat aposten per bonificar els propietaris que rebaixin els preus de lloguer per sota dels índexs de referència**

També comparteixen que la vinculació d'aquests índexs de preus a bonificacions fiscals podria tenir efectes antiinflacionistes. Dit d'una altra manera, caldria estimular que els propietaris posessin preus de lloguer per sota d'aquest índex, amb reduccions fiscals.

Pel que fa a la metodologia per crear l'índex, en l'àmbit estatal encara està pendent d'execució, en quedar interromput el procés després de la convocatòria de les eleccions generals del 28 d'abril de 2019. En el cas de Catalunya, on hi ha índex de preus propi des del 2017, s'utilitzen dades del registre de finances de lloguer i de l'Incasòl, geolocalitzades per territori, per fixar un valor mitjà dels habitatges per zones. Gifreu explica com es fixa el preu mitjà per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya: "Tenim en compte el carrer, la localitat, la superfície útil... També demanem l'eficiència energètica, l'antiguitat de l'edifici, l'alçària, l'accessibilitat, si té aparcament...". En funció d'això, es fixa un topall màxim i mínim de preus de referència segons els diferents criteris.

La voluntat de la Generalitat és obligar que, en tots els contractes de lloguer, sigui obligatori marcar aquests índexs

de referència, per informar amb transparència el consumidor i considerar-ho infracció en cas contrari. També caldria fer-ho a l'hora d'anunciar ofertes de lloguer. Segons la directora de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, això "indirectament limitarà preus del mercat per la informació que es doni al consumidor".

Per la seva banda, Javier Burón, gerent d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona, sí que es mostra partidari de provar de desplegar a Catalunya i l'Estat espanyol la limitació obligatòria dels preus dels lloguers, basant-se en l'exemple d'altres països europeus. També n'és partidària **Irene Escorihuela, directora de l'Observatori DESC**, que considera que, per fixar els barems d'aquesta limitació de preus, s'haurien de tenir en compte criteris socioeconòmics, perquè realment el cost del lloguer s'ajustés a la renda disponible de les llars.

El gerent d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona també vincula la resolució de la problemàtica dels lloguers a l'impuls de polítiques estructurals per ampliar el parc d'habitatge assequible, que haurien de ser majoritàriament per a l'arrendament.

JAVIER BURÓN:

**“Tot i que la crisi de l’habitatge es focalitzi actualment en el lloguer, no es pot deixar de banda la problemàtica de l’endeutament hipotecari”**

D'altra banda, Burón alerta que, tot i que la crisi de l'habitatge a les ciutats es focalitzi actualment en el lloguer, tampoc no es pot deixar de banda la problemàtica de l'endeutament hipotecari, que encara persisteix per a moltes famílies i que podria tornar a créixer en el futur. Cal tenir en compte que la compravenda d'habitatges i el mercat hipotecari estan donant signes de recuperació.

En aquest sentit, destaca que molts països del nostre entorn ja tenen “un manual d'instruccions contra el sobreendeutament i que han fet coses que no fem”. Per exemple, explica que a Portugal s'ha establert que les famílies no puguin tenir obligacions financeres que superin el 30% dels seus ingressos habituals. Burón explica que això es pot aconseguir donant crèdits a qui els pugui retornar o no concedint hipoteques que superin el 80% del cost de l'habitatge, perquè si no es tornarà a posar en risc la situació econòmica de les famílies i del conjunt de l'economia.

Respecte a aquesta qüestió, Javier Martín subratlla la importància de la recent reforma hipotecària aprovada pel Congrés el mes de febrer passat: “Millora les mesures de transparència en els contractes hipotecaris i limita les pràctiques abusives, amb la qual cosa dona més seguretat jurídica als consumidors”. D'aquesta manera, Espanya adapta la seva normativa hipotecària a la directiva europea en defensa del consumidor, tot i que amb més de tres anys

d'endarreriment i sense arribar a satisfer totes les demandes expressades pels moviments socials en defensa del dret a l'habitatge. Per la seva banda, Judith Gifreu explica que la Generalitat treballa amb Ofideute per promoure processos de mediació extrajudicial entre els propietaris o creditors i els deutors, tant en casos d'hipoteca com de lloguer.

En definitiva, fer front a la crisi d'habitatge a les ciutats requereix respostes múltiples i complexes. Tal com expressa Javier Burón, per abordar-la no serveixen els “pensaments màgics”, o dit d'una altra manera, les solucions úniques defensades pels diferents col·lectius implicats, a partir dels seus interessos o punts de vista: “Els promotors públics diuen: ‘vostè doni'm sòl i diners i jo faré habitatge protegit’; els urbanistes, que això només consisteix en qualificar sòl, perquè aleshores farem habitatges, hi haurà més oferta i baixaran preus; els promotors privats, que hi ha un problema d'oferta i que, per tant, se n'ha de produir més... Els moviments socials diuen que cal perseguir grans tenidors i alguns polítics que cal donar incentius fiscals als propietaris, i les dues coses s'han de fer, però per si mateixes no canviaran les coses”.

En contra d'aquest pensament màgic, Burón defensa la posada en marxa simultània de diverses mesures: “Construir o comprar habitatge públic, mobilitzar habitatges buits, rehabilitar, buscar solucions per al lloguer assequible, sancionar aquells que no respectin la funció social de la propietat, simplificar els tràmits administratius i d'obtenció de llicències per construir...”. Hi ha, doncs, un ampli ventall de possibilitats per desplegar polítiques públiques d'habitatge. 📌



# 05

## Fer front a l'emergència habitacional

En aquest apartat, es resumeixen les aportacions de diferents ponents del fòrum sobre com afrontar la situació d'emergència habitacional que s'ha cronificat en el temps a Barcelona i a moltes altres ciutats de Catalunya i de l'Estat espanyol. Són aportacions que aborden aquest tema des del punt de vista dels moviments socials, les entitats del tercer sector o l'Administració pública.





# Els moviments socials: l'experiència de la PAH durant 10 anys de lluita



SESSIÓ • Respostes a l'emergència:  
prevenir, aturar, allotjar

Per tractar sobre emergència habitacional i els desnonaments, és fonamental tenir en compte l'experiència i la visió de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), el moviment social en defensa del dret a l'habitatge amb una trajectòria més llarga a l'Estat espanyol i que aquest any 2019 ha arribat al seu desè aniversari. **Lucía Delgado, actual portaveu de la PAH de Barcelona**, va ser l'encarregada d'aportar aquesta visió al Fòrum d'Habitatge.

Delgado va recordar els orígens de la PAH l'any 2009: "Va sorgir per donar suport a persones afectades per processos d'execució hipotecària o que ja ho havien perdut tot, en molts casos arrossegant un deute de per vida". Des d'aleshores, la presència de la PAH s'ha multiplicat arreu del territori, sobretot a partir de la irrupció del moviment 15-M l'any 2011. Actualment, hi ha més de dos-cents nodes de la PAH arreu de l'Estat.

## L'apoderament de les persones afectades i l'actuació en diferents camps, claus de l'èxit de la PAH

Per a Delgado, una de les claus de l'èxit de la PAH és haver superat l'enfocament assistencial i haver aconseguit apoderar les persones afectades perquè fessin el pas cap a l'activisme.

Un altre element fonamental per a Delgado és la capacitat de la PAH per actuar en diferents camps: "A la PAH fem assessorament col·lectiu, donem informació i eines perquè les persones puguin apoderar-se i lluitar pel seu cas, defensem el dret a la desobediència civil pacífica... no només aturem desnonaments". Delgado destaca especialment la necessitat d'informació de les persones afectades, que sovint no troben en les institucions orientació i assessorament sobre quins passos han de seguir davant del seu cas.



**LUCÍA  
DELGADO**

BARCELONA  
actual portaveu  
de la PAH  
Barcelona.

Al llarg del temps, les reivindicacions de la PAH han anat variant en funció de l'evolució del context social, polític i econòmic, tot i que l'essència continuï sent la mateixa. L'any 2009 va començar posant sobre la taula tres reivindicacions mínimes: la dació en pagament retroactiva, la moratòria dels desnonaments a les famílies vulnerables i la creació d'un parc públic lloguer social.

Posteriorment, el 2010, va iniciar la campanya "Stop desnonaments". Va ser aquest mateix any quan va aconseguir aturar el seu primer desnonament, el d'un veí de la Bisbal del Penedès (Tarragona). Després d'aquell cas n'han seguit molts més, i fins a dia d'avui la PAH ha aturat més de dos mil llançaments arreu de l'Estat. Arran d'aquella primera experiència del 2010, la PAH també va fer una guia com a protocol que cal que tinguin en compte tots els activistes que es planegin aturar un desnonament.

LUCÍA DELGADO, portaveu de la PAH:

**"Les entitats financeres han estat rescatades amb els diners de totes i han de complir una sèrie d'obligacions"**

Un any més tard, després de reflexionar sobre què fer davant dels desnonaments que no es podien aturar per donar alternatives habitacionals a les famílies afectades, la PAH va iniciar la campanya "Obra Social la PAH". Encara en marxa avui, consisteix en l'ocupació d'edificis buits propietat d'entitats financeres o fons voltor per allotjar les famílies que s'han quedat sense casa. En aquest sentit, Delgado recorda: "Les entitats financeres han estat rescatades amb els diners de totes i han de complir una sèrie d'obligacions".

Per a Delgado, l'ocupació és la darrera opció que queda, quan l'Administració no ofereix cap alternativa o, quan tot i els intents de la PAH de negociar amb

les entitats financeres perquè ofereixin un lloguer social a les famílies, el desnonament s'acaba executant. En aquest sentit, afegeix que no totes les alternatives que ofereix l'Administració per allotjar les famílies desnonades poden ser considerades habitatges dignes, amb referència a la seva derivació a hotels o pensions. La PAH entén que aquesta pot ser una opció temporal per a un o dos dies, però adverteix que tant a Barcelona com en altres ciutats hi ha persones i famílies que poden arribar a passar sis mesos en aquest tipus d'allotjament.

Altres accions i campanyes de la PAH tenen la voluntat d'incidir sobre mesures estructurals i canviar les normatives que considera injustes en matèria d'habitatge. Un primer pas va ser la proposta de mocions als ajuntaments, per exemple per instar-los a modificar i sancionar els pisos buits. Destaca el cas de l'Ajuntament de Terrassa, el primer que va sancionar una entitat financera pel fet de tenir un pis buit i on aquesta mesura ha tingut més recorregut.

LUCÍA DELGADO:

**"Tot i que la batalla jurídicolegal (de la ILP al Congrés del 2013) no la vam guanyar, sí que vam guanyar la batalla social, la comunicativa"**

També recorda el cas de la iniciativa legislativa popular (ILP) de la dació en pagament i el lloguer social debatuda el 2013 al Congrés dels Diputats i que finalment no va prosperar, sota un govern amb majoria absoluta del PP. Tot i això, Delgado destaca: "Tot i que la batalla jurídicolegal no la vam guanyar, sí que vam guanyar la batalla social, la comunicativa". El debat de la ILP al Congrés va donar una gran visibilitat a les reivindicacions de la PAH als mitjans de comunicació, que van tenir un gran impacte en l'opinió pública.



Intervenció de Lucía Delgado al FHAR, on va demanar més corresponsabilització del sector privat en la garantia del dret a l'habitatge.

Després de perdre la batalla legal al Congrés, la PAH, acompanyada per altres moviments socials com l'Aliança contra la Pobresa Energètica (APE), entre d'altres, ho va intentar al Parlament. El juliol del 2015, s'aprova per unanimitat a la cambra catalana la Llei 24/2015 contra els desnonaments i la pobresa energètica fruit de la ILP presentada per diversos moviments socials, gran part dels continguts de la qual han estat bloquejats al Constitucional fins a principis d'aquest any 2019. La PAH també es va mobilitzar perquè el Govern espanyol retirés el recurs d'inconstitucionalitat, especialment després de la moció de censura del PSOE contra el govern del PP el juny del 2018, i ara celebra haver-la recuperat i adverteix que farà seguiment del seu compliment.

Finalment, remarca la vigència de les reivindicacions de la PAH en l'actualitat, davant de la cronificació de l'emergència habitacional. Durant el 2018, s'han produït prop de 59.700 desnonaments arreu de l'Estat, majoritàriament per impagament de lloguer. A més, adverteix del "modus operandi" que representen els desnonaments oberts, en què la família desconeix quan es farà efectiu el llançament i que dificulta l'organització dels moviments socials per aturar-lo. El nou

decret estatal del lloguer (decret llei 7/2019 d'1 de març) prohibeix aquest procediment, però caldrà verificar que s'acaba eliminant a la pràctica.

Delgado també alerta del col·lapse que viuen les taules d'emergència, les encarregades d'atendre i assignar un habitatge social a les persones desnonades, en aquests moments. A Barcelona, hi ha 443 famílies en llista d'espera, segons la PAH.

Per a Delgado, cal més esforç i compromís de les administracions i canviar les regles de joc perquè impliquin majors obligacions al sector privat. En aquest sentit, aposta per obligar legalment els grans tenidors a regularitzar la situació de les famílies que ocupen en precari, perquè moltes d'elles són víctimes d'execucions hipotecàries que les entitats financeres van fer anys enrere. Delgado també aposta per obligar la Sareb a cedir tots els seus immobles al parc públic. "No pot ser que la Sareb estigui venent els seus actius a d'altres entitats financeres, si són nostres! Com pot ser que l'Estat permeti això?". En definitiva, demana més corresponsabilització del sector privat en la garantia del dret a l'habitatge. 🏠



# 5

## 2

# Les entitats socials enfront de l'exclusió residencial: la diagnosi i el programa d'habitatge de Càritas



PRESENTACIÓ  Exclusió residencial i intervenció social a Barcelona



**FERNANDO  
DÍAZ**

BARCELONA

Representant  
de Càritas.

Juntament amb l'acció reivindicativa dels moviments socials, les organitzacions del tercer sector també han redoblat esforços davant de l'emergència habitacional que pateixen sobretot els col·lectius en risc d'exclusió social atesos per les entitats socials. En el cas de Càritas, es va posar en marxa un programa per atendre les persones sense llar o amb dificultats d'accés a l'habitatge fa 4 anys, que ha atès prop de 3.000 persones només durant el 2018. A més, l'exclusió residencial s'ha incorporat com a objecte d'anàlisi en els estudis sobre vulnerabilitat de l'entitat.

Durant el Fòrum d'Habitatge, **el representant de Càritas Fernando Díaz** va avançar algunes de les principals conclusions de l'informe "La llar és la clau", els resultats complets del qual es presentaran durant el segon semestre del 2019. L'informe consta d'una anàlisi qualitativa, basada en entrevistes a persones en situació d'exclusió residencial ateses per Càritas, i de dades quantitatives, resultants de l'Enquesta

sobre integració i necessitats socials (2018) de la Fundació Foessa, que col·labora amb els estudis de l'entitat. L'enquesta es basa en una mostra de 29.952 persones, de les quals 4.883 són de Catalunya i 1.694 de la diòcesi de Barcelona. Les diòcesis també són la forma d'organització territorial de Càritas, com a entitat social dependent de l'Església catòlica. La diòcesi de Barcelona, a la qual representa Fernando Díaz, engloba molts dels municipis de la comarca del Barcelonès, el Maresme o el Baix Llobregat. En aquesta diòcesi, Càritas atén unes 20.000 persones a l'any.

Fernando Díaz explica que els resultats de l'informe mostren que tenim una societat "cada vegada més dual", on l'exclusió social severa ha augmentat un 40% arreu de l'Estat des de l'inici de la crisi econòmica. El 50,5% de les persones en risc d'exclusió pateixen també exclusió laboral i habitacional.

## Les quatre categories de l'exclusió residencial: sense sostre, sense llar, llar insegura o llar inadequada

Les situacions d'exclusió residencial es poden dividir en quatre categories, segons la classificació ETHOS, proposada per la Federació Europea d'Organitzacions Nacionals que Treballen amb Persones Sense Llar (FEANTSA). Es tracta de les persones sense sostre, aquelles que viuen al carrer; les persones sense llar, aquelles que resideixen en espais institucionals; les que es troben en una llar insegura, corresponent a situacions de relloguer, persones en procés de desnonament o amb situacions de violència familiar; o aquelles que tenen una llar inadequada, per insalubritat, amuntegament o per ocupar assentaments informals.

FERNANDO DÍAZ (Càritas Barcelona):

**“Un 36% de la població de la diòcesi pateix alguna situació d'exclusió residencial”**

Díaz assegura que, en el conjunt de la diòcesi de Barcelona, un 36% de la població pateix alguna d'aquestes quatre situacions i assegura que, per l'experiència de Càritas, totes elles estan interconnectades. Dit d'una altra manera, les persones que pateixen una situació d'exclusió residencial determinada (per exemple, una llar insegura) es poden veure abocades a patir-ne una altra (per exemple, una situació de sensellarisme).

Atès l'agreujament dels problemes d'habitatge, Càritas també ha intensificat la tasca durant els darrers anys per fer-hi front. “En època de crisi, donàvem un atenció més assistencial, però ara estem virant cap a una atenció més comunitària”, explica Fernando Díaz, que destaca la base de treballadores i treballadors socials que l'entitat té al territori, un total de 150 només a la diòcesi de Barcelona.

## El servei de mediació en habitatge de Càritas aconseguix rebaixes de deute hipotecari o de lloguer del 50%

Destaca sobretot el servei de mediació en habitatge, amb què Càritas negocia amb les entitats financeres per rebaixar el deute hipotecari de les persones ateses per l'entitat, o bé amb els arrendadors, per reduir l'import del lloguer. Actualment, en molts casos, aconseguixen rebaixar l'import del deute hipotecari o de lloguer prop del 50%.

A més del servei de mediació, Fernando Díaz es refereix a molts altres projectes i serveis de Càritas per fer front a l'exclusió residencial, com ara 25 pisos compartits amb suport socioeducatiu, 6 centres d'acollida diürns amb menjador, 2 centres residencials per a persones en règim penitenciari (1 per a homes i 1 per a dones) i 348 pisos unifamiliars. Es tracta de pisos per a famílies amb problemes temporals d'habitatge, però on la rotació és cada vegada menor, davant de l'allargament de les situacions de precarietat. En total, Càritas disposa de 1.321 places als pisos unifamiliars i compartits i als centres residencials. A més, l'entitat ofereix un servei d'acompanyament de drets, que, entre altres funcions, dona suport a les persones sense sostre que s'enfronten a sancions per viure al carrer.

El representant de Càritas destaca el caràcter prioritari del programa d'habitatge davant de la importància de la llar per assegurar el benestar de les persones. En aquest sentit, es refereix a la següent definició de llar: “És el lloc que et dona seguretat, estabilitat, on construir la identitat; és l'espai de relació i de desenvolupament del projecte familiar; és un lloc on poder descansar, on mirar la vida i planificar-la, on somiar... A través de la llar, ens podem arrelar a l'entorn”. 🏡

# El servei d'intervenció i mediació en situacions de pèrdua d'habitatge i/o ocupacions (SIPHO) de Barcelona



PRESENTACIÓ  Respostes a l'emergència: prevenir, aturar, allotjar, mediar i acompanyar



**JUDITH  
COBACHO**

BARCELONA

Responsable  
del SIPHO.

Davant de l'emergència habitacional dels desnonaments, l'Ajuntament de Barcelona també va posar en marxa a finals de l'any 2015 el nou Servei d'intervenció i mediació en situacions de pèrdua de l'habitatge i/o ocupacions de Barcelona (SIPHO). En un primer moment, el servei es va posar en marxa en alguns districtes a manera de prova pilot, abans d'estendre's per tota la ciutat durant el 2016. Durant el Fòrum d'Habitatge i Rehabilitació, **Judith Cobacho, responsable del SIPHO** i de l'Associació Vinçle, la responsable de la seva gestió, va explicar les funcions d'aquest servei.

El SIPHO intervé de manera preventiva davant de situacions de risc de pèrdua de l'habitatge, fent l'acompanyament de les famílies afectades i ajudant-les a mediar i interlocutar amb els propietaris dels habitatges i amb la resta de parts implicades.

## Prop de set desnonaments al dia a Barcelona

Judith Cobacho insisteix a defensar la importància d'un servei com aquest en el context actual: "És cert que globalment els desnonaments han baixat, però no és cert que hagin baixat a tot arreu". Destaca que diversos districtes de Barcelona presenten un elevat risc de desnonaments encara avui, entre els quals destaquen Nou Barris, Sants-Montjuïc i Ciutat Vella. A més, recorda que les xifres de desnonaments encara són molt elevades. Només l'any 2017, se'n van produir 2.519 a la ciutat de Barcelona, dit d'una altra manera, prop de set cada dia.

En aquest context, el SIPHO actua de manera coordinada amb d'altres unitats de l'Ajuntament de Barcelona, principalment les 10 oficines d'habitatge i els 40 centres de serveis socials que hi ha distribuïts per tota la ciutat, que també atenen les persones en situació de risc residencial. També forma part d'aquest circuit el CUESB (Centre d'Urgències



i Emergències Socials de Barcelona), que atén persones en situació d'emergència i des d'on es deriven la major part de casos atesos pel SIPHO.

Per acotar la funció del SIPHO dins d'aquest circuit, Cobacho explica: "L'actuació d'aquest servei és d'últim recurs, previ als darrers quinze dies abans de la data de llançament". Abans d'arribar a aquest punt, molts dels casos són atesos per les oficines d'habitatge, on es presta informació, orientació i assessorament jurídic, es dona suport per tramitar ajuts econòmics per accedir o mantenir l'habitatge, s'ofereixen serveis de mediació, etc.

Per desenvolupar la seva tasca d'intermediació i mediació, el SIPHO compta amb dues tècniques en els districtes de dimensions més grans i amb una tècnica en els de dimensions més reduïdes. Pràcticament tot el personal està format per dones.

## Els casos atesos pel SIPHO augmenten més del doble des del 2015

Des de la posada en marxa del servei, no ha deixat de créixer el nombre de casos atesos. Si l'any 2015 es van atendre 1.020 casos, el 2016 van ser 1.674; el 2017, 2.351, i el 2018, 2.270. Pel que fa a les ordres de desnonament en què el SIPHO ha dut a terme algun tipus de gestió, la xifra encara és més elevada i arriba als 3.114 casos el 2018.

El 56% dels casos atesos l'any passat corresponen a processos de desnonament per

impagament del lloguer, un 34% a ocupacions en precari i un 5% a execucions hipotecàries, mentre que del 5% restant no es disposa d'informació. Pel que fa a les parts demandants, el 51% són grans tenidors d'habitatge, i el 49%, petits propietaris.

"La major part de persones que atenem estan per sota del llindar de la pobresa", explica Judith Cobacho. Els ingressos de les famílies ateses pel SIPHO són inferiors als 1.200 euros mensuals (per a una llar de 4 membres). És a dir, no arriben a 1,5 vegades l'índex de renda de suficiència de Catalunya (IRSC).

Entre les funcions d'aquest servei també hi ha atendre casos d'especial vulnerabilitat. Parlem d'unitats familiars en risc de pèrdua d'habitatge o ocupació integrades per persones més grans de 65 anys, infants, dones embarassades, persones amb discapacitat, malaltia greu o trastorns mentals o afectades per situacions de violència masclista o intrafamiliar o per greus problemes socioeconòmics.

Tenint en compte la complexitat de les casuístiques ateses, Cobacho destaca els resultats obtinguts pel SIPHO. Durant el 2018 es va aconseguir ajornar el desnonament en el 66% dels casos atesos, mentre que en un 4%, el llançament va ser suspès pel jutjat. D'altra banda, el 17% de les famílies ateses pel SIPHO va decidir lliurar les claus de l'habitatge en haver-se aconseguit una altra alternativa habitacional. En el 13% restant no es va poder evitar l'execució del desnonament.

A més de fer balanç dels resultats, Cobacho també

JUDITH COBACHO  
(SIPHO):

**"S'han aturat els desnonaments en el 87% dels casos atesos pel servei el 2018"**

enumera diversos reptes de cara al futur. Destaca que el SIPHO és un servei encara jove que s'ha de consolidar i que ha de continuar avançant en el seu treball transversal amb serveis socials. També insisteix a millorar els protocols preventius amb el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, a detectar si es produeixen llançaments oberts —malgrat que són il·legals— i contribuir a prevenir-los i a articular noves estratègies per mantenir temporalment als habitatges les persones afectades per processos de desnonament.

Per acabar, Cobacho també apunta una nova via en què s'està començant a treballar durant aquest any 2019: el treball amb edificis ocupats per persones en situació de vulnerabilitat, que s'està duent a terme enguany amb 27 blocs d'habitatges. En aquest sentit, s'estan desenvolupant diferents línies d'actuació: arribar a acords amb la propietat, real·lotjar les famílies en altres habitatges o explorar la via del tanteig i retracte de l'Administració pública sobre aquests edificis, entre d'altres. ▶



# 06

## La planificació de les polítiques d'habitatge: l'experiència d'Euskadi







SESSIÓ ▶ Mesurar per planificar. La generació d'indicadors i presentació de l'estat de la qüestió



**MARIO YOLDI**

PAÍS BASC

director de Planificació i Processos Operatius d'Habitatge del govern basc.

ENTREVISTA ▶ Mario Yoldi

PRESENTACIÓ ▶ 'Cómo utilizar los datos para hacer políticas de vivienda'

Dins del panorama espanyol, Euskadi és un referent en polítiques d'habitatge. Tot i no situar-se entre les comunitats autònomes més poblades —té 2,1 milions d'habitants—, és la segona en producció d'habitatge protegit, només per darrere de Madrid, segons dades del Ministeri de Foment. Actualment, el govern basc té 13.600 habitatges públics de lloguer i les societats públiques municipals, 22.700 més. També cal destacar la important inversió pública del govern basc en aquesta matèria, de 267 milions d'euros el 2019, als quals s'hi han d'afegir 80 milions més en prestacions d'ajuda a l'habitatge.

Per explicar com es planifiquen i s'avaluen les polítiques públiques d'habitatge a Euskadi, al fòrum es va celebrar la ponència de **Mario Yoldi, director de Planificació i Processos Operatius d'Habitatge del govern basc**. Per comprendre i contextualitzar aquest model de planificació i avaluació, Yoldi també va repassar el model de polítiques públiques d'habitatge d'Euskadi i els avenços que ha viscut des de la dècada dels noranta.

## Un servei públic d'habitatge pioner a l'Estat, nascut el 1997

Euskadi té un servei públic d'habitatge, que va ser pioner arreu de l'Estat, des de l'any 1997. Yoldi explica que una de les peces centrals d'aquest servei és el registre de demandants d'habitatges de protecció oficial (HPO), **Etxebide**. Tothom que vulgui optar a un HPO, ja sigui de compra o de lloguer, ha d'inscriure's en aquest registre per demanar habitatge per un municipi concret, cosa que permet al govern basc controlar-ne el nivell de demanda de manera continuada en cada part del territori. Posteriorment, totes les persones que consten al registre reben informació sobre les promocions d'HPO disponibles i els demandants s'han de d'inscriure també en aquelles en què estiguin interessats.

A través del registre Etxebide, l'Administració adjudica tota l'oferta d'habitatges de protecció oficial, tant si ha estat construïda directament pel sector públic o a través de promotors



privats. El govern basc també controla el sistema d'adjudicació de les promocions privades, que es basen en les llistes d'adjudicatari definits per l'Administració a partir de barems públics. Anualment, el registre Etxebide, al qual es pot accedir en línia, té un milió d'accessos.

Fins a l'any 2001, l'habitatge públic de lloguer a Euskadi –com en molts altres llocs de l'Estat– era pràcticament inexistent. D'aleshores ençà, el parc de lloguer públic ha arribat als 13.600 habitatges i l'objectiu que s'ha marcat el govern basc és arribar fins als 35.000.



Un dels àmbits de treball de Yoldi és l'avaluació de polítiques d'habitatge.

## **Euskadi, pionera en la qualificació permanent dels habitatges de protecció oficial i en el dret subjectiu a l'habitatge**

També cal destacar que Euskadi va ser la primera comunitat autònoma de l'Estat –i de moment l'única– on es va aconseguir, ja l'any 2003, que la qualificació d'habitatge de protecció oficial fos permanent.

Dos anys després, l'any 2005, es va crear la Direcció de Planificació que dirigeix Yoldi en aquests moments. Es tracta d'una unitat integrada per funcionariat fix i independent, de manera que la seva tasca té continuïtat més enllà de qui estigui al capdavant del govern basc. "Fem planificació estratègica" com al sector privat, ressalta Yoldi.

Un altre salt molt important en les polítiques d'habitatge d'Euskadi va ser la llei aprovada el 2015 pel Parlament basc. La nova llei d'habitatge reconeixia per primer cop el dret subjectiu a l'habitatge, una mesura també pionera arreu de l'Estat que obliga l'Administració pública a garantir un habitatge a les persones que compleixin determinats barems de renda i que faci almenys tres anys que estan inscrits a Etxebide. Yoldi reconeix que no és fàcil donar compliment a aquest dret, perquè hi ha una elevada demanda. Des que la llei va començar a ser efectiva el gener del 2016, hi ha hagut 5.600 sol·licituds i s'han atorgat 4.000 habitatges.



MARIO YOLDI,  
director de Planificació i Processos Operatius  
d'Habitatge del govern basc:

**“Planificar és fonamental  
per dissenyar polítiques  
d’habitatge a llarg termini”**

Yoldi destaca la importància de les dades per dissenyar polítiques d’habitatge, sobretot amb una visió de llarg termini, i per avaluar-les posteriorment. Euskadi també és pionera en l’avaluació de polítiques d’habitatge, que en l’àmbit estatal “és inexistent”, tot i la multitud d’eines tecnològiques i digitals que hi ha actualment per fer anàlisis de gran profunditat, en opinió de Mario Yoldi.

Explica que, a Euskadi, la política estratègica d’habitatge la marca el govern i és aprovada pel Parlament i que actualment està recollida en el Pla director d’habitatge 2018-2020. Per elaborar aquests plans estratègics, també es duen a terme processos de participació ciutadana, que enriqueixen els seus continguts, amb aportacions que poden arribar a ser molt significatives. En aquest sentit, explica que la proposta de donar qualificació permanent als HPO o l’actual pla

d’habitatge juvenil Gaztelagun van sorgir de la participació ciutadana. En aquests processos hi ha implicats múltiples agents socials, i tenen el suport d’una plataforma digital de participació: Etxebizitza.

Una vegada dissenyat el pla estratègic de polítiques d’habitatge, el govern basc disposa d’un engranatge, format per diferents programes i unitats interconnectades, per poder-lo executar. Actualment treballen 200 persones, totes elles funcionàries, al programa d’habitatge, i 200 més en tres societats públiques d’habitatge. Per a Yoldi, la base és “la coordinació” entre totes les parts implicades i “l’ús de sistemes compartits de treball” i “un model basat en processos de negoci”, que s’enfronta al repte d’actualitzar-se constantment, en funció de l’evolució de les necessitats socials i dels nous mitjans digitals i tecnològics.

Per a YOLDI

**la Direcció de Planificació és el cervell de les polítiques d’habitatge.**

Per a Yoldi, la Direcció de Planificació és el cervell de tot aquest sistema. Actualment, es destinen 2,5 milions d'euros anuals en sistemes de planificació i avaluació, i 250.000 euros anuals més en operacions estadístiques, una inversió pública que Yoldi considera fonamental per mantenir el rumb i la direcció de les polítiques d'habitatge: "Si no, no sabríem quines coses estem fent bé i quines malament". També destaca que el sistema de planificació i avaluació i el funcionariat implicat són avaluats periòdicament per sistemes estàndard de gestió de qualitat, com ara ISO, i que es gestionen amb criteris d'eficiència.

Més enllà de les dades que aporta el mateix sistema de gestió, a partir del creuament de les dades de les diferents parts implicades, Euskadi també té un **Observatori de l'Habitatge** per elaborar investigacions amb més profunditat.

Un altre element central d'anàlisi és l'Enquesta d'ús dels habitatges que el govern basc fa cada dos anys (l'última es va fer el 2017 i la del 2019 està en procés en aquests moments). En aquesta enquesta, s'investiga quins habitatges estan buits des de fa més de dos anys sense motius justificats, ja que, en cas de trobar-se en aquesta situació, poden ser mobilitzats per a lloguer social segons la llei d'habitatge d'Euskadi del 2015. En col·laboració amb l'Institut d'Estadística d'Euskadi, s'han pogut detectar 20.800 habitatges buits fins a aquest moment, dels quals dos terços necessitaven rehabilitació (i un terç de gran envergadura), la gran majoria dels quals (96%) està en mans de particulars. Fins ara, s'han mobilitzat 5.300 habitatges buits per a lloguer social. També es controla l'ús dels habitatges de protecció oficial i, en cas que s'incompleixi la seva funció social —per exemple si l'adjudicatari no el fa servir com a primera residència—, s'apliquen les sancions corresponents.

## El big data aplicat a la planificació de polítiques d'habitatge

Una altra eina que s'ha començat a fer servir més recentment és el big data, amb sistemes de processament molt més avançats que permeten extreure molt més rendiment de les dades pel que fa a previsions, avaluació... En matèria d'habitatge, el govern basc ha posat en marxa processos de big data amb la inspecció tècnica d'edificis (ITE). Per posar un exemple, gràcies a l'anàlisi de l'estat dels habitatges, s'ha detectat que calia aprofundir en la millora de l'accessibilitat dels habitatges, després d'uns anys posant l'accent en temes de sostenibilitat energètica, i s'han aplicat aquests canvis. Les inspeccions d'habitatges s'han accelerat durant els darrers anys i només el 2017 se'n van fer 30.000. Totes elles consten al registre Euskoregite.

També s'ha aplicat el big data per analitzar i valorar l'evolució dels preus de compra i de lloguer o per fer previsions sobre quantes persones tindran el dret subjectiu a l'habitatge en cada part del territori i fer més promocions allà on hi hagi més demanda. El govern basc calcula que seran 18.000 fins al 2025, encara que actualment s'està per sota d'aquestes previsions. Les eines d'anàlisi també permeten conèixer-ne les causes. Han detectat que hi ha persones amb escassos recursos econòmics que estan cobrant la prestació complementària d'habitatge (un ajut per pagar el pis) i la renda garantida, que sumen prop de 1.000 euros al mes, i aquests ajuts els perdrien si se'ls adjudiqués un habitatge; per tant, no el sol·liciten.

La gran disponibilitat d'informació també permet avaluar si es compleixen els objectius previstos i, en cas contrari, analitzar-ne les causes. Yoldi posa l'exemple següent: "Ens havíem proposat iniciar 850 habitatges de lloguer el 2018, però n'hem iniciat 652.





Per què? Ha fallat iniciativa municipal." Ara bé, "mantenim l'objectiu de crear prop de 1.000 habitatges de lloguer públic a l'any i de combinar-ho amb la rehabilitació, que per a nosaltres sempre ha estat la primera política, més que la promoció", assegura.

Així mateix, la informació i les dades objectives també són un instrument per combatre rumors. El funcionariat que monitorea els comentaris de la ciutadania en xarxes socials sobre habitatge també respon de vegades a algun d'ells per desmentir aquestes falses informacions, per exemple que la majoria de receptors de la prestació complementària d'habitatge són d'origen immigrant. La realitat és que el 60% de les persones que reben la prestació complementària d'habitatge són nacionals, i el 40%, de procedència estrangera.

MARIO YOLDI

**assegura que la protecció de les dades personals està entre les principals preocupacions de la Direcció de Planificació d'habitatge.**

El volum d'informació de què disposa actualment la Direcció de Planificació de polítiques d'habitatge és tal que una de les preocupacions principals del seu director en l'actualitat és garantir que se'n faci un ús correcte, que no vulneri la normativa de protecció de dades. "Tenim accés a tota la informació de les persones, de les propietats, ingressos, patrimoni... Em preocupa, perquè és molt fàcil utilitzar malament aquesta informació".

Per això, considera que un dels reptes principals del seu departament és aprofundir en la custòdia d'aquestes dades.

Un altre repte de futur és revertir la saturació actual del servei, que s'ha accelerat sobretot des de l'aprovació de la llei del 2015 que reconeix el dret subjectiu a l'habitatge. En els darrers tres anys, el seu departament ha passat d'una certa normalitat a nivells d'estrès força elevats, ja que no pot donar resposta a tota la demanda existent a un ritme òptim i això ha generat un augment de les baixes laborals, per la qual cosa la Direcció de Planificació està posant més l'accent en la gestió de les emocions del personal. Yoldi també considera prioritari ampliar la plantilla i aplicar reformes urgents per poder fer front a la demanda.

Així doncs, aquest sistema pioner en planificació i avaluació de polítiques d'habitatge viu una crisi de creixement en aquests moments, que s'està treballant per resoldre per poder continuar donant un bon servei a la ciutadania. ▶

# 07

## La regulació del mercat de lloguer: posar fre a la gentrificació

7



# Què és la gentrificació? Causes i conseqüències



SESSIÓ • Lluita contra la gentrificació

El terme *gentrificació* s'utilitza de manera recurrent per designar els processos de transformació social i urbana que estan experimentant moltes ciutats, però **l'arquitecte i assessor de l'Ajuntament de Barcelona David Bravo** adverteix que aquest concepte s'empra de manera ambigua i poc clara en diverses ocasions.

Per acotar el significat d'aquest terme, el vincula a fenòmens de "segregació espacial", que amenacen la mixtura urbana, és a dir, la barreja tant dels usos dels edificis (residencials, llocs de treball, atractius turístics, equipaments culturals...) com del perfil de població que viu en les diferents zones d'una ciutat.

DAVID BRAVO, arquitecte:

**"La gentrificació amenaça la 'mixtura urbana' dels usos dels edificis i dels perfils de població"**

Pel que fa als perfils de població, David Bravo evidencia que som lluny del que representaria aquesta mixtura urbana: "Si prenem la població i la dividim en classe alta, mitjana i baixa, en una situació ideal, hauríem de tenir-les totes tres representades en tots els espais, però en lloc d'això veiem com les classes populars són expulsades cap a llocs no tan cèntrics".

El mateix passa pel que fa als usos dels edificis. Per a Bravo, ens trobem amb una "ciutat hiperactiva", per exemple Ciutat Vella en el cas de Barcelona, amb un superàvit d'equipaments metropolitans i globals; enfront d'una "ciutat perifèria dormitori", on no hi ha activitat econòmica, llocs treball... Per això insisteix a fer una "feina de reequilibri".

Per exemplificar la tensió que suposa la distribució d'usos dels edificis als centres urbans, recorda el conflicte de la Capella de la Misericòrdia, espai que es disputen el Museu d'Art Contemporani de Barcelona (Macba) i el centre d'atenció primària (CAP) del barri per a les seves ampliacions



**DAVID BRAVO**  
BARCELONA  
Arquitecte.





respectives. L'ampliació del centre de salut és reclamada per bona part del teixit social i veïnal del barri i xoca amb els projectes d'ampliació del Macba, un dels equipaments culturals més importants de la ciutat, previstos per l'Administració ública.

Per abordar el fenomen de la gentrificació, David Bravo remarca que cal aproximar-se de manera rigorosa i científica a les seves causes i conseqüències, i fugir d'ambivalències. Per això, considera imprescindible que els poders públics disposin de dades sobre les seves conseqüències al territori i denuncia l'endarreriment de les administracions en aquesta matèria, enfront del sector privat, que en aquests moments té "el control hegemònic de les dades" i de l'ús dels sistemes més moderns de *big data* per a la seva explotació. També destaca la necessitat d'una aproximació taxonòmica als diferents tipus d'habitatge assequible, entre els quals detecta certa confusió terminològica (entre termes com *públic*, *social*, *protegit*...) i de quantificar quin percentatge d'habitatge d'aquest tipus hi ha a cada barri de la ciutat. Posteriorment,

caldria establir objectius d'ampliació del parc d'habitatges assequibles per barris i establir un calendari d'execució, del qual es pogués fer seguiment amb transparència.

Amb aquests objectius, Bravo insisteix a fomentar la "transversalitat" entre administracions (i dins de la mateixa administració entre departaments) per tenir una "mirada coordinada" que permeti, per exemple, creuar dades o gestionar polítiques que coordinin el punt de vista tant de l'àrea d'urbanisme com de l'encarregada de les polítiques d'habitatge.

DAVID BRAVO:

**"Cal un canvi de paradigma del model de ciutat i urbanístic"**

Finalment, apunta el repte principal davant del procés de gentrificació que estem vivint, que és "el canvi de paradigma del model de ciutat i urbanístic". Per reflexionar sobre el model de ciutat, Bravo fa un recorregut històric sobre la construcció dels nuclis urbans: "A mitjans del segle XX, els rics van començar a viure als afores de les ciutats i aleshores els centres històrics es van anar convertint en guetos socials a Barcelona, Madrid, París, Nova York... Però, des de finals del segle passat, això ha anat canviant i els centres històrics ja no són guetos socials, sinó que, com mostra el cas del Raval, acumulen molts equipaments culturals i turístics".

Bravo remarca que ara toca recuperar els nuclis urbans pels seus habitants i tornar a humanitzar les ciutats, tal com defensa Jane Jacobs, activista i teòrica de l'urbanisme. En aquest sentit, ressalta l'important paper dels moviments socials i veïnals per contrarestar la força dels lobbys financers, tot i que alhora adverteix que no se'ls pot considerar com a subjecte únic. En aquest sentit, esmenta també "dos grans enemics" de la mixtura urbana dins del teixit veïnal: "el populisme verd", que pot preferir un parc a edificis de protecció oficial davant de casa seva; o el fenomen "Nimby", que rebutja la proximitat al domicili de qualsevol equipament que considerin que els pot causar molèsties, tot i que aquest sigui necessari per al funcionament de la ciutat o per a la inserció de col·lectius en risc d'exclusió.

Finalment, Bravo apunta d'altres reptes en la construcció del model de ciutat: aprofitar espais que encara no estan completament urbanitzats per promoure la mixtura urbana (el front marítim, l'estació de França, la Fira de Montjuïc...) o decidir quines activitats econòmiques es volen prioritzar. En aquest sentit, alerta de la pregunta a què s'enfronten moltes ciutats després de viure processos de desindustrialització: "A què ens dediquem ara, a atreure grans esdeveniments, negocis...?".

En definitiva, Barcelona ha de decidir cap on va i, en opinió de Bravo, també l'arquitectura i l'urbanisme poden tenir un paper fonamental per combatre les desigualtats. 🇵🇸

# La visió dels moviments socials: el Sindicat de Llogaters



SESSIÓ ▶ La generació de lloguer assequible



**JAIME PALOMERA**

BARCELONA

Portaveu del Sindicat de Llogaters de Barcelona.

Als moviments de defensa pel dret a l'habitatge, s'hi ha afegit més recentment el **Sindicat de Llogaters**, nascut el maig del 2017 a Barcelona. Davant de l'auge dels preus dels lloguers, la ciutadania ha decidit organitzar-se seguint experiències d'altres països com Alemanya o Àustria.

**Jaime Palomera, portaveu del Sindicat de Llogaters** de Barcelona i doctor en Antropologia Social, destaca: "Ha estat la societat civil organitzada la que ha posat al centre del debat públic la bombolla del lloguer". Després de visibilitzar el problema, remarca que han de ser els llogaters i llogateres els que aconseguixin *de facto* que els arrendaments no pugin, perquè "els canvis no vindran regalats".

Per començar a pressionar en aquest sentit, la primera campanya del sindicat, "Ens quedem", insta llogateres i llogaters a desobeir la Llei d'arrendaments urbans (LAU), negant-se a acceptar increments abusius de preu i quedant-se al mateix pis pagant el mateix que abans o fins i tot un import una mica més alt, en un acte de desobediència civil. "Barcelona és una ciutat d'avantguarda en la

JAIME PALOMERA

**"Barcelona és una ciutat d'avantguarda en la desobediència civil. Ja són 1.200 persones les que han desobeït la LAU"**

desobediència civil. Ja són 1.200 persones les que han desobeït la LAU".

El Sindicat està treballant perquè tant aquests actes de desobediència com la negociació amb els propietaris es facin de manera organitzada i col·lectiva. Palomera explica: "Hi ha molts llogaters que comparteixen propietari. Ens dediquem a organitzar els llogaters per barri i per propietari; volem construir comunitats llogateres". Per exemple, explica que volen forçar una negociació col·lectiva amb Goldman Sachs, propietari d'un gran nombre de pisos a l'àrea metropolitana, perquè, segons Palomera, el fons d'inversió hauria rebut un tracte de favor de l'Administració per adquirir habitatges a preus de saldo.

De la mateixa manera que la PAH, el Sindicat de Llogaters considera fonamental celebrar "petites victòries", no només per l'automotivació dels qui lluiten, sinó també per animar altres persones a fer-ho, en veure que d'altres han aconseguit els seus objectius.

Naturalment, l'horitzó final del Sindicat de Llogaters no és la desobediència civil, sinó aspirar a canviar una legislació que considera injusta. Entre les seves propostes legislatives hi ha la regulació dels preus del lloguer, mesura compartida per vuit de cada deu persones al nostre país, segons Palomera. Tot i això, no ha estat inclosa al recent decret llei del Govern espanyol sobre lloguers.

JAIME PALOMERA:

**"Cap estudi diu que la regulació de preus hagi disminuït l'oferta o augmentat el mercat negre"**

Per al portaveu del Sindicat de Llogaters, algunes veus del sector financer i immobiliari, així com determinades forces polítiques, desacrediten la regulació de preus, titllant-la de mesura poc eficaç, amb escassos arguments. "Els ens han donat alguna evidència empírica que no limitar preus funciona, han demostrat que la deducció fiscal per compra realment garanteix el dret a l'habitatge o que ho han fet els privilegis fiscals de les SOCIMI?", qüestiona el portaveu del Sindicat de Llogaters.

En contra de crítiques infundades, Palomera assegura: "Cap estudi diu que la regulació de preus hagi disminuït l'oferta o augmentat el mercat negre

[...]". Explica que els articles científics de control de preus indiquen que no es poden treure conclusions categòriques en aquest sentit, però que sí que contribueix a donar seguretat i estabilitat als llogaters. Per contra, "si observem què ha passat des dels anys vuitanta a Europa i als Estats Units quan s'ha desregulat el preu de l'habitatge, veiem que ha estat la prèvia al *boom* de preus més grans d'Europa", adverteix.

Per això, Palomera insisteix a desplegar el control de preus a Espanya: "No és la panacea, perquè s'haurà d'acompanyar de moltes altres mesures, però tampoc és l'apocalipsi".

Argumenta que regular preus "no és eliminar guanys, sinó limitar-los, perquè el lloguer igualment serà rendible per al propietari". A més, recorda que els arrendadors gaudeixen d'avantatges fiscals: "A Espanya, un propietari que té un habitatge en lloguer tributa només el 40% dels guanys que li genera, el 60% li pagues net. En canvi, el salari d'un treballador o treballadora es tributa al 100%".

També considera necessari un canvi cultural, no només dels grans tenidors d'habitatge, sinó dels petits propietaris: "Pensen que l'habitatge és un patrimoni; es mimititzen amb l'inversor. Tenim un problema cultural".

Per a JAIME PALOMERA,

**l'índex per regular els lloguers s'ha de basar en criteris d'accessibilitat i no en els preus de mercat actuals**



Des del Sindicat de Llogaters també han reflexionat sobre com construir l'índex que serveixi per regular i limitar els preus. En aquest sentit, Palomera explica que no pot ser un índex basat en preus de mercat, com el creat per la Generalitat de Catalunya el 2017 i el plantejat per l'Estat en el recent decret llei, sinó en criteris d'accessibilitat. Per a Palomera, l'índex vigent de referència de preus de la Generalitat, "equipara la Generalitat amb un portal immobiliari" i "legítima els preus de mercat".

El Sindicat de Llogaters aposta, doncs, per un índex de preus determinat per variables socioeconòmiques, relacionades amb la renda, la taxa d'atur de cada zona... Remarquem que l'índex ha de ser vinculant i que, en cas d'incompliment, comporti multes i cessions obligatòries dels pisos per al parc públic per part dels propietaris reincidents.

"Caiem en la trampa de portar a l'àmbit tècnic la regulació de preus, i no és un problema tècnic. És un tema de voluntat política", assevera. El problema de fons és que l'habitatge no es considera un dret, com sí que es fa amb la sanitat, l'educació o les pensions. Palomera defensa que l'habitatge "ha de ser considerat un altre pilar del nostre sistema". 🏠



En la seva intervenció al FHAR Jaime Palomera va defensar el desplegament del control de preus de lloguer

# Els referents europeus en habitatge i lloguer



SESSIÓ ▶ La generació de lloguer assequible



**ELGA  
MOLINA**

TARRAGONA

Responsable de la Borsa de Lloguer social del Consell Comarcal del Tarragonès.



**REINER  
WILD**

BERLÍN

Director executiu del Mieterverein Berlin (associació d'inquilins).



PRESENTACIÓ

The German system of rent control  
– odds and deficits



ENTREVISTA



**RUI NEVES  
BOCHMANN FRANCO**

LISBOA

Regidor d'Habitatge de Lisboa.

# 7.3.1

## Analitzar models d'èxit a Europa per importar-los a l'Estat espanyol



PRESENTACIÓ  
'Una nueva regulación del alquiler según el derecho europeo'

Comparativament amb diversos països europeus, les polítiques de lloguer a Espanya presenten un fort endarreriment. Així es desprèn de la presentació **d'Elga Molina, responsable de la Borsa de Lloguer social del Consell Comarcal del Tarragonès, doctora en Dret i professora associada de Dret Civil de la Universitat Rovira i Virgili**, que insta a analitzar els models d'èxit a Europa per valorar-ne el desplegament a l'Estat espanyol.

Si bé durant els darrers anys s'ha incrementat el percentatge de llogaters a Espanya —on ha predominat històricament la cultura de la propietat—, encara continua sent una opció minoritària, sobretot si ho comparem amb països europeus del nostre entorn. La taxa de lloguer a Espanya és del 16,9%, molt per sota de la mitjana europea del 30,7% i encara més lluny dels països amb els nivells més alts d'arrendament com ara Suïssa (57,5%), Alemanya (48,3%) o Àustria (45%). De fet, la taxa de lloguer a Espanya és fins i tot inferior que la d'altres països del sud d'Europa com Malta (19,2%), Portugal (24,8%), Grècia (26,1%) o Itàlia (27,7%).

En els països on aquesta taxa és més baixa, "el lloguer se segueix percebent com a opció temporal per a aquelles persones que no poden comprar-se un pis, però no com una elecció voluntària per mantenir un projecte de vida

estable", segons Elga Molina. Per contra, en els països amb taxes superiors, es percep més com una opció desitjada per mantenir una vida estable, també entre les classes mitjanes.

Això també està estretament relacionat amb la durada dels contractes. En els països amb una taxa de lloguer més elevada, normalment hi ha dos tipus de contracte: de curta durada per a necessitats temporals i indefinits quan es tracta de donar resposta a necessitats permanents. Aquests contractes indefinits permeten que l'inquilí pugui continuar al pis permanentment mentre compleixi els requisits i només es poden rescindir en cas de necessitats acreditades (personals, econòmiques) de l'arrendador, però no per una mera voluntat especulativa.

### Deu països europeus tenen contractes de lloguer indefinits

En aquests moments, la modalitat de contracte indefinit de lloguer existeix en els països europeus següents: Països Baixos, Portugal, Itàlia, Grècia, Suècia, Dinamarca, Finlàndia, Suïssa, Alemanya i Àustria. En el cas de França, no existeix aquesta modalitat com a tal, però, "quan finalitza el període del contracte d'arrendament, es renova automàticament, tret que existeixi



alguna causa acreditada, de manera que a la pràctica és indefinit”, explica Elga Molina. Per contra, a Espanya, els contractes de lloguer per a particulars vencien fins ara cada tres anys, tot i que el recent Decret Llei 7/2019 allarga aquest període a cinc.

Molina alerta de molts altres problemes del mercat de lloguer espanyol. Especialment greu és que un 41,4% de l'activitat es desenvolupi en el mercat negre o que només un 20% de les persones inquilines es declarin satisfetes amb el lloguer.

Per millorar la situació del mercat de lloguer espanyol, Molina assenyala quins són els factors sobre els quals cal incidir, tant per millorar els drets de les persones inquilines com de les propietàries, posant exemples de les bones pràctiques que ja es porten a terme en d'altres països europeus. En la seva opinió, en el cas de les persones inquilines aquests factors són l'assequibilitat, l'estabilitat i la flexibilitat; i, en el cas del propietari o propietària, la rendibilitat, l'obtenció de garanties suficients i sobretot la possibilitat de recuperar el pis amb agilitat.

## Millorar les condicions de les persones llogateres: l'assequibilitat entre les principals prioritats

En plena bombolla dels preus dels lloguers a moltes ciutats espanyoles, convé recordar que hi ha molts països europeus que estableixen regulacions sobre la renda dels lloguers per limitar-ne els preus, entre ells Àustria, Alemanya, Suïssa, França, Bèlgica, Txèquia, Dinamarca, Itàlia, Països Baixos i Suècia.

**En el cas de França**, l'any 2014 es va aprovar una llei a París que prohibia superar el preu per m<sup>2</sup> taxat per llei en més d'un 30% (o reduir-lo en més d'un 20%). Inicialment, la justícia la va suspendre, perquè considerava que no podia referir-se únicament a la ciutat de París, sinó a un total de 400 zones d'arreu del país amb el mercat de lloguer tensionat. Posteriorment, la normativa s'ha estès arreu del país i torna a estar en vigor des de finals del 2018 (Llei ELAN).

**En el cas d'Alemanya**, des dels anys setanta hi ha un sistema de regulació de renda, que ha estat voluntari fins a l'any 2015. Aquest sistema es basa en l'índex Mietspiegel, que fixa un preu per metre quadrat d'acord amb les característiques de l'habitatge, l'any de construcció i la ubicació. Molina destaca que l'establiment de preus respon a un "sistema consensuat, ja que es negocien entre les associacions de propietaris i inquilins i l'Administració i s'actualitzen cada dos anys amb l'IPC i cada quatre anys es fa un estudi de nou per valorar la situació del mercat".

A més del Mietspiegel, l'any 2015 es va aprovar un límit en l'actualització de les rendes de lloguer (Mietpreisbremse), que no permet incrementar el preu del lloguer per sobre d'un 10% de l'índex anterior. Aquest sistema es va aprovar el 2015, "tot i que ha estat criticat per tenir massa excepcions en la seva aplicació", segons Molina.

**En el cas de Suïssa**, la professora de dret civil destaca que les persones llogateres "poden acudir als tribunals si consideren que el propietari els fa pagar una renda abusiva", per exemple perquè es produeix un increment desorbitat respecte a l'any anterior o el marge de beneficis per a l'arrendador és excessiu. A França, és a la

ELGA MOLINA, experta en legislació europea sobre lloguer:

**"A Suïssa, les persones llogateres poden acudir als tribunals si consideren que el propietari els fa pagar una renda abusiva"**

inversa: és el propietari o propietària el que pot recórrer als tribunals si considera que el preu del lloguer del seu habitatge està massa devaluat per sol·licitar que la justícia fixi un preu adequat, atenent les condicions del mercat.

En alguns països també s'estableixen limitacions del dipòsit de fiança o sistemes per facilitar tant el pagament d'aquest dipòsit com el d'altres despeses associades a l'entrada a un pis de lloguer (assegurança, primera mensualitat, honoraris dels gestors immobiliaris, impostos...). Així, per exemple, des de fa anys països com Alemanya, Suïssa i Itàlia limiten el dipòsit de fiança a un import equivalent a tres mesos de lloguer, un màxim que acaba d'assumir també Espanya amb el recent Decret 7/2019 de lloguer.



Molina va assenyalar el model de contracte indefinit com a mesura per donar estabilitat als llogaters.

## Tant a Alemanya com a Suïssa s'estableixen mecanismes que permeten fraccionar el pagament dels costos d'entrada a un pis de lloguer

A més, tant a Alemanya com a Suïssa s'estableixen mecanismes que permeten fraccionar el pagament dels costos d'entrada a un pis de lloguer. En el cas d'Alemanya, es fa amb el prorrateig de tres quotes mensuals; i, en el cas de Suïssa, és una asseguradora qui ho paga tot de cop en un primer moment i, posteriorment, la persona inquilina li va retornant aquesta despesa en pagaments fraccionats. "Fraccionar no és perjudicial per al propietari, perquè la finalitat dels dipòsits és fer reparacions necessàries per a l'habitatge, fer front a un possible impagament de rendes... i, per tant, no és un import que es necessiti a curt termini", considera Elga Molina.

Més enllà dels costos del lloguer, la professora de dret civil també insisteix en la necessitat de donar estabilitat als lloguers, per la qual cosa Espanya podria adoptar el model de contracte indefinit que ja existeix en molts països europeus, com s'ha comentat anteriorment. D'altra banda, es mostra partidària de flexibilitzar les condicions de les persones llogateres, per exemple permetent-los que puguin subarrendar l'habitatge totalment o parcialment

sense autorització, com ja passa a Alemanya i a Suïssa en casos justificats, per causes personals o econòmiques. Per a Molina, és un mecanisme que pot facilitar a la persona inquilina el pagament de les quotes mensuals que no suposa cap perjudici al propietari o propietària, perquè al final serà la persona llogatera la que respondrà davant de l'arrendador.

També considera que s'hauria de facilitar que la persona llogatera pogués desistir unilateralment del contracte d'arrendament en situacions determinades, per exemple si s'ha de mudar per un canvi de feina; o emprendre les obres necessàries al pis —en cas que el propietari o propietària se'n desentengui— a compte del propietari o retenint la renda del lloguer fins que aquest les dugui a terme (per exemple amb un dipòsit en compte judicial).

## **Millorar les garanties per als propietaris i les propietàries: l'equilibri entre assequibilitat i rendibilitat**

Per a Elga Molina, la generació d'un mercat de lloguer eficient i segur també passa per garantir els drets de les persones propietàries. Per això, considera que s'ha de buscar un punt d'equilibri entre l'assequibilitat del preu del lloguer per a les persones inquilines i la rendibilitat per a les propietàries. En aquest sentit, recorda que el Tribunal Europeu de Drets Humans, de la mateixa manera que estableix que cal garantir una alternativa habitacional a les famílies en situació d'exclusió residencial, també assenjala que els propietaris tenen dret a tenir beneficis suficients.

Per a Molina, aquesta condició es donarà si els preus són adequats per al context de mercat —ja que en cas contrari també escassejaria l'oferta— i si la persona propietària rep prou ingressos per compensar les despeses reals que genera l'habitatge o per assumir els costos de rehabilitació que siguin necessaris. Matisa que aquestes condicions són rellevants quan ens referim a contractes de lloguer indefinits com els que hi ha a molts països d'Europa. En períodes de temps llargs, els edificis poden necessitar inversions importants per al seu manteniment que no estiguessin previstes a l'inici del contracte. Per contra, reconeix que a Espanya la situació és ben diferent: "Amb els contractes tan curts que tenim aquí, aquest problema no es dona".

## **A Irlanda del Nord i Anglaterra, la mediació entre propietari i llogater en cas de conflicte és gratuïta i obligatòria abans d'arribar a la via judicial**

Un altre objecte de preocupació dels propietaris és poder recuperar l'habitatge de manera àgil en cas d'impagament. En aquest sentit, adverteix que, tot i que en el cas espanyol s'ha anat escurçant el termini de desnonament durant els darrers anys i que actualment va de tres a sis mesos, en alguns casos s'acaba allargant a la pràctica fins a un any. Molina explica algunes mesures que podrien ajudar a agilitzar aquest procés, descongestionant els tribunals de justícia responsables d'aquests casos. Així per exemple, es refereix a la creació de més tribunals ad hoc especialitzats en aquest tema; en la creació d'un tribunal arbitral de lloguer com tenen a Àustria; o en processos de mediació obligatòria i gratuïta, com els que fan a Irlanda del Nord i Anglaterra, amb l'objectiu de resoldre conflictes entre propietari i llogater sense haver d'arribar a la via judicial. En aquests països, la mediació sol fer-se per mitjans telefònics o telemàtics, donant assessorament a les dues parts.

Molina també es refereix a d'altres mesures per donar seguretat a les persones propietàries, com ara la possibilitat de resoldre el contracte de lloguer per causes extraordinàries —per exemple per dificultats econòmiques de la persona arrendadora, però mai per finalitats especulatives—, com està estipulat a Alemanya, Suïssa o Àustria; o la necessitat de fer un inventari obligatori de tots els béns del pis, cosa que és beneficiosa tant per al propietari com per a l'inquilí per saber quin és el seu estat real en un



✓ **Alemania:** prorrateo tres cuotas mensuales.

✓ **Suiza:** seguro de depósito.



moment determinat. D'altra banda, considera que el propietari o propietària també ha de tenir flexibilitat per entrar a l'habitatge quan sigui necessari, per fer les obres i reparacions que calgui, o per exigir més corresponsabilitat en el manteniment del pis a les persones llogateres, en el cas dels contractes indefinits.

Finalment, Molina es refereix a la importància de crear registres dels contractes de lloguer, no només amb finalitats estadístiques, sinó també per fer seguiment de les condicions dels arrendaments, evitar pràctiques abusives... En aquest sentit, destaca que a Catalunya ja n'hi ha un, a través de l'Incasòl, però que moltes altres comunitats no en tenen i que caldria generar-ne un d'àmbit estatal. També considera útil la creació d'un registre de males pràctiques arrendatàries, que permeti identificar les persones arrendadores que hagin comès desnonaments il·legals o mobbing immobiliari, o bé les persones llogateres per impagament de rendes; o registres de propietaris i propietàries com els que hi ha a Irlanda del Nord i Escòcia. Allà és obligatori registrar el pis per

poder-lo llogar i, per poder-ho fer, no es poden haver comès delictes, pràctiques discriminatòries, incompliments de normativa o actes antisocials.

ELGA MOLINA:

**“A Espanya cal una normativa funcional precisa, analitzant els models europeus exitosos, per protegir l'arrendatari amb contracte indefinit, sistemes de renda referenciada [...]”**

En definitiva, per configurar un sistema de lloguer equilibrat a Espanya que sigui una alternativa real a la propietat i que ens faci arribar a les taxes de lloguer mitjanes europees, Elga Molina conclou: “A Espanya cal una normativa funcional precisa, analitzant els models europeus exitosos, per protegir l'arrendatari amb contracte indefinit, sistemes de renda referenciada i sent flexibles amb el desistiment de contracte i amb la possibilitat de subarrendament; i alhora també a l'arrendador, perquè pugui repercutir en el cost del lloguer les despeses reals de l'habitatge, recuperar ràpidament l'habitatge si el necessita i tinguin garanties suficients”. 📌

## 7.3.2

# Bones pràctiques a Europa en defensa del lloguer i l'habitatge assequible

En aquest apartat, es resumeixen les ponències de representants d'altres països que van ser presents al Fòrum d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona per exposar les seves experiències a l'entorn de les polítiques de lloguer i habitatge assequible.

### A) ELS SINDICATS D'INQUILINS I INQUILINES A BERLÍN

A diferència d'Espanya, on ha predominat històricament la cultura de la propietat, Alemanya té una llarga tradició de lloguer i de polítiques públiques d'habitatge, que es van desenvolupar especialment des del final de la Segona Guerra Mundial davant de la destrucció d'immobles que va suposar el conflicte, tot i que ha tingut alts i baixos des d'aleshores, sota governs de diferent signe.

Les primeres lleis de lloguer civils es remunten a fa més d'un segle, i els primers sindicats d'inquilins i inquilines, amb què la societat civil es va organitzar per defensar els drets de les persones arrendatàries, són fins i tot anteriors. Les primeres associacions de llogaters es van crear entre el 1868 i el 1905 –en el cas de Berlín, el 1888–, quan el procés d'industrialització va atreure població i va fer créixer les grans ciutats.

REINER WILD, director del sindicat d'inquilins i inquilines Mieterverein de Berlín:

**"Necessitem un topall de lloguers eficaç, perquè aquest no funciona"**

**Reiner Wild, director executiu del Mieterverein Berlin** (associació d'inquilins), va explicar al Fòrum d'Habitatge que actualment l'associació que representa té 170.000 membres, que amb les seves quotes garanteixen que l'organització sigui autosuficient i no depengui de subvencions públiques. Durant el 2018, l'associació va donar assessorament a inquilins i inquilines berlinesos en més de 90.000 ocasions.

Cal tenir en compte que, a les grans ciutats alemanyes, entre el 70% i el 85% de la població viu en habitatges de lloguer. Berlín, amb el 85%, és la ciutat europea amb un percentatge més alt de persones llogateres. La mitjana nacional baixa al 55%, perquè a les zones rurals sí que hi ha més persones que viuen en habitatges de propietat.



PRESENTACIÓ  
'The German system of rent control – odds and deficits'

ENTREVISTA  
Reiner Wild

## Berlín, amb el 85%, és la ciutat europea amb un percentatge més alt de persones llogateres

Des de l'any 2001, la llei del lloguer forma part del Codi Civil a Alemanya. El país també ha estat pioner en el desplegament de la limitació dels preus dels lloguers i en els contractes d'arrendament il·limitats en el temps, tret d'excepcions, per exemple quan les persones propietàries necessiten el pis per a elles mateixes o per a un familiar. En aquest cas, poden rescindir el contracte, però en condicions garantistes amb els drets de les persones llogateres.

Això no obstant, Reiner Wild adverteix que la limitació de preus del lloguer no és d'aplicació obligatòria arreu del país. "El govern va permetre als estats federals que restringissin la llei lloguer si no els interessava aquest topall". En el cas de Berlín, la limitació de preus del lloguer obligatòria està en vigor des de l'any 2015 i implica que els arrendaments no poden superar el 10% del preu de referència establert a la ciutat.

Ara bé, explica que hi ha excepcions a aquesta regla general: en cas que les persones propietàries inverteixin en la modernització dels habitatges amb mesures per millorar l'eficiència energètica, poden imputar el 8% dels costos de la inversió anualment a la persona llogatera, amb certes limitacions des del gener del 2019. També

adverteix de diverses esclertes en la normativa, que en la seva opinió caldria corregir, com ara el fet que no s'hagi introduït la limitació de preus per frenar el lloguer de pisos nous o objecte de grans rehabilitacions. Tampoc es pot aplicar la limitació de la renda de lloguer si el llogater anterior pagava un preu superior al límit del 10%.

El director executiu del Mieterverein Berlin adverteix que la limitació dels lloguers "no ha tingut encara els efectes esperats": "Els lloguers han pujat en 10 anys un 100% de mitjana". Atribueix sobretot la manca d'eficàcia d'aquesta limitació al fet que la gran majoria de propietaris ignoren aquest topall i no pateixen "conseqüències penals". Per això, reclama: "Necessitem un topall de lloguers eficaç, perquè aquest no funciona. Volem eliminar les llacunes, i cal aplicar penalitzacions als propietaris que superen els límits i indemnitzar els inquilins que han pagat de més".

Més enllà de millorar l'eficàcia de la limitació de preus, Wild assenyala altres reptes en habitatge de la capital alemanya. Adverteix que el nombre d'habitants de la ciutat ha crescut molt ràpidament en els últims temps, prop de 40.000 persones a l'any, molt per sobre del ritme

de construcció d'habitatges. Per això, remarca que la ciutat necessita més estoc d'habitatge assequible.

En aquests moments, també hi ha plantejada una ambiciosa mesura sobre la taula. A proposta d'associacions d'inquilins, l'Ajuntament de Berlín ha anunciat que està disposat a celebrar un referèndum en què la ciutadania hauria de decidir si prohibir els grans propietaris immobiliaris i expropiar fins a 200.000 habitatges per destinar-los a lloguer social. En aquest moment, s'està duent a terme el procés de recollir almenys les 20.000 signatures que són necessàries per sol·licitar la celebració del referèndum. Wild es mostra convençut del gran suport popular a la mesura, però es mostra més escèptic sobre la possibilitat que el poder polític deixi que vegi la llum.



## B) L'EXPERIÈNCIA DE LISBOA DAVANT DE LA GENTRIFICACIÓ: LA REGULACIÓ DELS PISOS TURÍSTICS



SESSIÓ  
Lluita contra  
la gentrificació

La situació de la Lisboa actual presenta forts contrastos amb la de fa quatre dècades. L'any 1974, després de la Revolució dels Clavells, la ciutat va acollir centenars de milers de persones migrades i refugiades i la seva població va arribar al milió d'habitants. Quatre dècades després, la població s'ha reduït a mig milió, encara que en una àrea metropolitana de tres milions, però la ciutat s'enfronta a una creixent pressió turística, sobretot des de fa deu anys. Tant és així que l'any 2018 va acollir vint milions de visitants.

RUI NEVES BOCHMANN FRANCO,  
regidor d'Habitatge de Lisboa:

**"Un 20% de l'habitatge de Lisboa és municipal, però amb això 'no n'hi ha prou' per frenar el fenomen de la gentrificació"**

Les polítiques desenvolupades durant els anys noranta a la ciutat per posar fi a les barraques, on encara vivia població de les antigues colònies, van establir unes bones bases en polítiques públiques d'habitatge a la ciutat. Actualment, un 20% del parc d'habitatge de la ciutat està en mans de l'Ajuntament, que l'adjudica a les persones que més ho necessiten en funció de criteris de renda. La major part dels costos d'aquests habitatges els sustenta l'Ajuntament, que hi destina 100 milions d'euros al mes.

**Rui Neves Bochmann Franco, regidor**

**d'Habitatge i Desenvolupament Local de l'Ajuntament de Lisboa**, explica que el salari mitjà a Portugal és molt baix, la meitat que l'espanyol, i que el sistema de protecció social és exigü. Davant d'això, la capital portuguesa ha optat per maximitzar la seva inversió en polítiques d'habitatge. Tant és així que el desenvolupament econòmic de la ciutat també depèn en bona mesura del sector de l'habitatge.

Tot i això, el regidor de Lisboa explica que amb això "no n'hi ha prou" per frenar el fenomen de la gentrificació i l'alça dels preus dels pisos: "En els darrers 3 anys, la inflació del sector immobiliari ha estat del 30% anual". Això comporta que cada vegada més persones tinguin problemes per costejar l'habitatge amb els seus ingressos. Afegeix que la turistificació de la ciutat comporta una "pèrdua de la cultura immaterial", és a dir, del teixit social i la fesomia que havia caracteritzat tradicionalment els seus barris. En aquest sentit, considera paradoxal que això coincideixi tant a Lisboa com a Barcelona i a moltes d'altres ciutats amb un augment de la inversió en cultura material (patrimoni històric, equipaments culturals...), que al seu torn és un punt d'atracció del turisme.

Com moltes altres localitats, Lisboa ha vist créixer exponencialment els allotjaments turístics en els darrers anys i la presència de plataformes internacionals com Airbnb, cosa que està pressionant a l'alça el conjunt de preus dels arrendaments.



Rui Neves Bochmann, regidor a Lisboa, durant un moment de la seva intervenció al FHAR.



## La proposta de Lisboa per fer front a l'arrel del problema: la rendibilitat més elevada que obtenen les persones propietàries per llogar a turistes i no a residents

Pel regidor de Lisboa, l'arrel del problema és la rendibilitat més elevada que donen els allotjaments turístics a les persones propietàries enfront del lloguer residencial. Aquesta diferència pot anar dels 500 euros al mes, a què es podria llogar un pis a llarg termini per a persones residents, fins als 3.000 euros mensuals que es podrien guanyar destinant-lo a allotjament turístic, amb una ocupació del 90% durant tot l'any, segons el regidor de Lisboa.

Davant d'això, l'Ajuntament de Lisboa fa una proposta pionera per regular l'activitat d'aquestes plataformes. En la seva tasca de mediació entre propietaris i llogaters, hauran d'operar amb el 50% d'allotjaments a llarg termini per a residents i amb el 50% d'allotjaments a curt termini per a usos turístics. Posteriorment, es ponderaran els guanys obtinguts amb els dos tipus d'allotjaments i els propietaris usuaris de la plataforma rebran per llogar el seu habitatge els ingressos corresponents a aquesta ponderació. "Així doncs, és irrellevant que optis per un tipus de lloguer o un altre", explica.

Per acabar, el regidor d'habitatge de Lisboa afegeix que, gràcies als impostos que les plataformes tributaran a Lisboa, també disposaran de més recursos per ampliar el parc públic d'habitatge, que continua sent un objectiu prioritari. 🏠

## L'Ajuntament de Lisboa fixa normes a plataformes com Airbnb per actuar a la ciutat

Per això, l'Ajuntament de Lisboa va fer a mitjan 2018 un primer pas per combatre aquest fenomen, tot just després que el govern estatal transferís la regulació dels allotjaments turístics a l'Administració local. Lisboa va establir una moratòria d'aquest tipus d'allotjament al centre de la ciutat, com també ha fet Barcelona, cosa que ha desplaçat un nombre superior d'allotjaments turístics a les perifèries urbanes.

Posteriorment, això s'ha complementat establint normes a les plataformes internacionals com Airbnb per operar a la capital portuguesa. Les plataformes hauran de pagar impostos a Lisboa i els lloguers a curt termini per a usos turístics hauran de seguir les mateixes normes que els arrendaments a llarg termini per a residents.



# 08

## La rehabilitació del parc d'habitatges





# Polítiques de rehabilitació a Barcelona: cap a un model de rehabilitació sostenible



SESSIÓ ● La col·laboració i el control per garantir el bon ús de l'habitatge

PRESENTACIÓ 📄 Presentació de Núria Pedrals sobre les polítiques de rehabilitació a Barcelona

La rehabilitació hauria de ser un pilar fonamental de les polítiques d'habitatge, en opinió de l'**arquitecta Núria Pedrals**, presidenta d'AuS (**Agrupació d'Arquitectura i Sostenibilitat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya**). A més de recuperar el valor patrimonial d'alguns edificis o millorar la situació del parc d'habitatges existents, Pedrals afegeix que en l'actualitat hauria de servir per millorar les condicions de sostenibilitat i eficiència energètica dels edificis i insisteix en els seus "efectes multiplicadors": "Quan es destina un euro a fons perdut de rehabilitació, es poden convertir en tres o quatre. Genera més valor patrimonial, més llicències urbanístiques, més IBI... encara que sigui de manera indirecta".

Per això, lamenta que les polítiques de rehabilitació s'hagin vist relegades històricament, principalment per dos esculls: la complexitat de gestionar els processos de rehabilitació, perquè poden afectar molta gent amb interessos diferents que conviu en un mateix espai; i per les dificultats de finançament, per facilitar que les

comunitats puguin optar als crèdits necessaris sense necessitat d'hipotecar els seus habitatges.

L'arquitecta recorda que les rehabilitacions poden ser de tres graus, de l'interior d'habitatges, d'edificis o de barri, i que la seva complexitat creix "com més gran és l'extensió i més la gent involucrada". Especialment en les rehabilitacions que impliquen barris sencers o àmplies zones d'un barri, Pedrals es mostra convençuda que és imprescindible el lideratge de l'Administració perquè puguin prosperar. En aquest sentit, explica que l'Ajuntament de Barcelona ha desenvolupat en els darrers quatre anys algunes experiències pilot en barris com Can Peguera o Canyelles per incorporar criteris d'eficiència als edificis o millorar-ne l'aïllament.

En aquest darrer mandat municipal, Pedrals considera que l'Ajuntament de Barcelona ha incrementat els seus esforços en les polítiques de rehabilitació. Així per exemple, exposa que les subvencions per a rehabilitacions d'habitatges s'han incrementat d'un 27,16% entre el



## NÚRIA PEDRALS

BARCELONA

Arquitecta i presidenta d'AuS (Agrupació d'Arquitectura i Sostenibilitat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya).

2016 i el 2018, fins a arribar als 32,3 milions d'euros. Paral·lelament, els habitatges beneficiaris de les rehabilitacions també han crescut d'un 15,24%, de 12.337 a 14.217.

L'arquitecta remarca que no només s'ha augmentat la despesa en rehabilitació, sinó que a més "s'ha focalitzat el destí dels ajuts". Si fa uns anys es partia "d'una concepció més generalista" que adreçava els ajuts a la rehabilitació a qualsevol comunitat que complís els requisits, ara es fan convocatòries específiques per a aquelles zones i col·lectius més vulnerables.

Pedrals n'exposa el perquè:

"Durant molts anys, aquests ajuts anaven majoritàriament a comunitats que tenien algú amb les capacitats per tramitar els ajuts, que és complex, i això no volia dir que fossin les que més ho necessitaven, perquè justament aquestes no solen tenir aquest perfil i se'n quedaven al marge".

Per focalitzar els ajuts a la rehabilitació en aquests col·lectius, l'Ajuntament va encarregar prèviament un estudi a la Universitat Politècnica de Catalunya, amb què s'han detectat quines són les finques més vulnerables de la ciutat. Amb aquesta informació, l'Ajuntament ha dissenyat un pla per promoure la rehabilitació d'aquests edificis. Això ha derivat en una convocatòria d'ajuts a la rehabilitació específica per a finques d'alta complexitat, que es va publicar per primer cop a finals de l'any 2017, amb una dotació pressupostària de 12.184.500 euros. El mateix any 2017 també es va obrir per primera vegada una convocatòria per a la rehabilitació de l'interior dels habitatges, adreçada als col·lectius més vulnerables, dotada amb 5 milions d'euros.

## Ajuts a la rehabilitació a canvi de donar usos socials i no especulatius als habitatges

A aquests dos tipus de subvenció adreçada als col·lectius més vulnerables, també s'hi ha afegit recentment l'aplicació de criteris socials i antiespeculatius en d'altres convocatòries de

subvenció com la d'elements comuns. Així, per exemple, en aquesta convocatòria també es vincula la recepció de l'ajut a dues condicions:

l'allargament de contracte de lloguer fins a un mínim de cinc anys (el recent Decret llei 7/2019 del govern espanyol ja fixa aquest període mínim en cinc anys, però fins a la seva aprovació aquest període era de tres) i el manteniment del preu del lloguer dins de la forquilla establerta per l'índex de preus al lloguer. Un altre exemple de convocatòria amb

finalitat social és l'adreçada a rehabilitar habitatges buits per destinar-los a la Borsa de Lloguer d'habitatge de Barcelona.

Durant el 2019, Pedrals explica que l'Ajuntament de Barcelona manté la seva aposta per les polítiques de rehabilitació i la diversificació de les subvencions amb aquesta finalitat, per atendre les necessitats dels col·lectius més vulnerables, així com l'aplicació de mesures socials i especulatives lligades a la recepció d'aquests ajuts.

NÚRIA PEDRALS, arquitecta:

**"L'Ajuntament de Barcelona ha focalitzat el destí dels ajuts de rehabilitació als col·lectius i zones més vulnerables"**



## Reactivat l'Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica, un espai per debatre, consensuar i innovar les polítiques en aquesta matèria

També afegeix que recentment s'ha tornat a reactivar un observatori per promoure la rehabilitació a Barcelona, en què participen diferents agents polítics, socials, econòmics... de la ciutat, per debatre i buscar solucions consensuades en aquesta matèria. Es tracta de l'Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica (OBRA) i en formen part, a més del mateix Ajuntament de Barcelona, diversos col·legis professionals, associacions o gremis del sector immobiliari, del món de l'arquitectura, l'enginyeria i l'administració de finques, així com promotors públics i privats d'habitatge i sòl, representants del moviment veïnal i la universitat. Més recentment, s'hi han afegit actors del món financer, el tercer sector i l'estalvi energètic.

A més de treballar per millorar diferents aspectes vinculats a les polítiques de rehabilitació (convocatòries d'ajuts, finançament de les obres, fiscalitat de les subvencions, etcètera), Pedrals explica que l'observatori treballarà estratègies per dinamitzar i innovar en matèria de rehabilitació en diferents camps.

Des del seu punt de vista, una de les principals prioritats de cara al futur ha de ser reforçar els criteris de sostenibilitat i eficiència energètica en els processos de rehabilitació. Ho planteja com una evolució natural, com una fase posterior a la "Barcelona, posa't guapa", el conegut lema sota el qual la ciutat ha promogut la millora i rehabilitació de diversos edificis i elements arquitectònics des dels anys noranta fins a principis del segle XXI. En opinió de Núria Pedrals, ara cal fer un pas més i promoure "la rehabilitació energètica" de la ciutat. 🏡



A dalt, la rehabilitació del barri de Canyelles. A sota, un moment de la intervenció de Núria Pedrals al FHAR.



# 8 L'experiència de Santa Coloma de Gramenet en la creació d'una àrea de conservació i rehabilitació



PRESENTACIÓ  El Pla de Rehabilitació Municipal  
«Santa Coloma renovem els barris»



**JOAN MANEL GONZÁLEZ**

SANTA COLOMA DE GRAMENET

Arquitecte municipal de Santa Coloma de Gramenet.

La Llei catalana pel dret a l'habitatge de 2007 atorga als ajuntaments la capacitat de declarar i delimitar àrees de conservació i rehabilitació (ACR) dins del seu terme municipal. L'objectiu és promoure la rehabilitació d'immobles en zones especialment degradades per evitar situacions de risc per a la cohesió social. Des d'aleshores, són pocs els ajuntaments que han fet d'ús d'aquesta facultat. Santa Coloma de Gramenet, juntament amb Barcelona, n'és un d'ells, tal com explica **Joan Manel González, arquitecte municipal** d'aquesta localitat.

González explica els motius que van portar l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet a fer aquest pas endavant. D'una banda, el parc immobiliari de la ciutat, de 6.069 edificis residencials amb 51.710 habitatges, està "molt envellit". Segons dades municipals, el 81,51% dels edificis es van construir abans del 1980, i un 60,95% dels blocs amb més tres plantes no disposa d'ascensor, a la qual cosa s'hi afegeixen problemes d'aïllament en molts casos. D'altra banda, González assegura que Santa Coloma, amb 120.000 habitants, es troba al límit de les seves possibilitats de creixement. La rehabilitació és, doncs, la seva única via per renovar el parc d'habitatges.

Amb un nombre d'edificis tan elevat per rehabilitar, l'Ajuntament de Santa Coloma ha decidit començar els processos de rehabilitació per les zones més vulnerables, fins ara les que menys subvencions demanaven per a aquesta finalitat en molts casos, per manca de coneixements o recursos per tramitar-les. L'Ajuntament ha delimitat com a sectors

JOAN MANEL GONZÁLEZ, arquitecte municipal de Santa Coloma:

**"Cal promoure la rehabilitació, perquè el parc d'edificis de Santa Coloma està molt envellit i no tenim més espai a la ciutat per créixer"**

de rehabilitació prioritaris per als propers vint anys diversos barris del sud de la ciutat: els barris de Fondo, Santa Rosa, Raval i Can Mariner. Amb aquest objectiu, ha delimitat diverses àrees de conservació i rehabilitació, que agrupen entre 350 i 400 habitatges cadascuna.

Una vegada delimitades les ACR, l'Ajuntament ja pot començar les seves intervencions en rehabilitació a la zona i un primer pas és establir un sistema de col·laboració amb les comunitats de propietaris corresponents, mitjançant la signatura d'un conveni amb cadascuna d'elles. En aquest conveni, els propietaris autoritzen l'Ajuntament a sol·licitar subvencions o contractar projectes tècnics, d'obres i assistència tècnica per a la rehabilitació en nom seu. Posteriorment, l'Ajuntament s'ocupa de tots aquests tràmits i assumeix els costos en primer terme, que posteriorment repercuteix en els propietaris. Cadascun d'ells haurà de retornar al consistori la part del cost de les obres proporcional al seu coeficient de la propietat, sense interessos. Per facilitar les condicions del pagament, l'Ajuntament facilita a les persones propietàries diverses alternatives: el pagament de 60 quotes mensuals en 5 anys, a la qual s'han acollit la majoria de propietaris, o bé d'altres opcions com ara el pagament del 50% de l'import corresponent a l'inici de les obres i el 50% al final. També es poden inscriure a un registre per sol·licitar ajuts per pagar les despeses de rehabilitació, en el cas de les persones amb més dificultats econòmiques.

Fins al moment, l'Ajuntament ha executat les obres de rehabilitació en una de les ACR delimitades, al carrer de Pirineus al barri de Santa Rosa de Santa Coloma de Gramenet, amb 32 finques i 386 habitatges. Durant aquest procés, l'arquitecte municipal destaca que ha estat fonamental el treball previ i les reunions amb les comunitats, que

JOAN MANEL GONZÁLEZ  
considera fonamental

**“la mediació comunitària” per desenvolupar la rehabilitació de les finques en col·laboració amb les persones propietàries.**

han servit per identificar interlocutors vàlids per poder impulsar la rehabilitació i per fer un diagnòstic de la situació dels edificis i dels seus inquilins i inquilines, per a la qual cosa destaca la rellevància de la “mediació comunitària”.

Aquest treball previ amb les comunitats ha permès conèixer la situació social, econòmica i cultural de les llars, els problemes de convivència existents o detectar situacions de pobresa energètica o de necessitat de millora del confort tècnic. L'Ajuntament també ha identificat els habitatges en procés de desnonament o subjectes a d'altres transmissions per compra-venda o herència i amb incidències en la titularitat.

Gràcies a això, s'han pogut establir les prioritats del procés de rehabilitació i determinar què es pot fer i què no d'acord amb les comunitats. El resultat de tot això és un procés de rehabilitació “que combina els trets d'una contractació pública amb la gestió d'un administrador de finques i el dia a dia a la comunitat”, resumeix l'arquitecte municipal.

González adverteix que aquests processos són llargs i que per desplegar cada ACR cal un període de sis anys, des de l'inici dels estudis inicials fins a l'acabament de les obres, i d'entre vuit i dotze anys si considerem el final del pagament de les quotes. A més, adverteix de les dificultats i limitacions existents, com ara la manca de recursos econòmics per millorar l'eficiència

energètica dels edificis que cal rehabilitar en algunes zones de la ciutat, quan les comunitats no ho poden assumir; o la no adequació del codi d'accessibilitat a la realitat de molts edificis existents, que no permet col·locar ascensors en algunes finques amb poc espai disponible.

## **L'Ajuntament de Santa Coloma demana més finançament per a rehabilitació a les administracions supramunicipals**

L'arquitecte municipal també és partidari d'avançar en la simplificació d'alguns procediments administratius perquè són llargs i burocràtics, aprofitant els avantatges dels mitjans tecnològics, tot i que adverteix de la fractura digital als barris més vulnerables. A més, considera que s'haurien de crear aplicacions específiques per a la gestió administrativa i econòmica del cobrament de les quotes, que suposa un gran esforç per part de l'Administració local, i ampliar els perfils tècnics amb capacitats de gestió comunitària, que s'han de distingir dels administradors de finques.

També demana que es faciliti el finançament de les obres de rehabilitació. En primer lloc, alerta que la majoria de subvencions per a la rehabilitació no preveuen que l'Administració actuï en nom dels propietaris i agregar la demanda. En segon lloc, adverteix que la regulació de l'IVA no preveu aquestes actuacions dins de les que tenen l'IVA reduït, cosa que penalitza els col·lectius més vulnerables.

Finalment, reclama que es promoguin subvencions i plans que prevegin actuacions integrals de regeneració urbana i fa una crida a les administracions supramunicipals a fer un esforç financer més gran en processos de rehabilitació, que, en la seva opinió, superen les capacitats econòmiques dels ajuntaments. ▴





Joan Manel  
González i  
Núria Pedrals,  
al FHAR.



El públic del  
FHAR a l'auditori  
del MACBA.



Josep Casas,  
arquitecte, va  
moderar la sessió  
del FHAR sobre  
la col·laboració  
i el control per  
garantir el bon ús  
de l'habitatge.



# 09

## La col·laboració publicoprivada en la promoció d'habitatge assequible





# La col·laboració de l'Administració amb el sector privat i el tercer sector per ampliar l'habitatge assequible



SESSIÓ ▶ Coproducció amb empreses sense ànim de lucre o lucre limitat

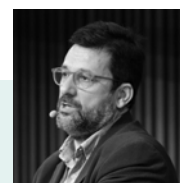
PRESENTACIÓ 📄 'Coproducció amb empreses sense ànim de lucre o lucre limitat'

Corresponsabilitzar el sector privat és fonamental per aconseguir ampliar el parc d'habitatge assequible a Catalunya i acostar-nos a nivells europeus, segons diversos experts i expertes. **Ricard Fernández, gerent de Drets Socials de l'Ajuntament de Barcelona**, també insisteix en aquesta idea en la seva ponència sobre coproducció d'habitatge entre l'Administració i empreses sense ànim de lucre o lucre limitat. Esmenta diversos motius en defensa de la coproducció: per assolir el sòl i finançament necessaris, encara més en un context de limitació dels pressupostos públics i de la seva capacitat d'endeutament; per arribar a determinats segments socials a què no arriba l'Administració; per promoure la innovació o ser més eficient; i, fins i tot, per imperatiu constitucional, ja que la Carta Magna estableix la funció social de la propietat privada.

Per a Ricard Fernández, la col·laboració amb el sector privat respon a la mateixa voluntat de treballar en xarxa i arribar a acords que l'Ajuntament

manté amb molts altres actors socials. En aquest sentit, recorda que l'Ajuntament ha impulsat l'Acord Ciutadà per una Barcelona Inclusiva, del qual formen part 167 organitzacions i xarxes d'entitats que es dediquen a promoure la inclusió social i reduir les desigualtats. En el marc d'aquest acord, han consensuat una estratègia de ciutat, que considera prioritari reduir la càrrega que suposa el cost de l'habitatge per a les famílies. Concretament, es preveu reduir una de cada tres cases que han de destinar un percentatge superior al 40% de la seva renda anual a les despeses d'habitatge. El 2016, un 19,3% de les famílies de Barcelona (127.959 en total) destinaven prop de la meitat dels seus ingressos a l'habitatge.

Un dels mecanismes per assolir aquest objectiu és la coproducció de polítiques d'habitatge. Així ho estableix el Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025 de l'Ajuntament de Barcelona, que considera fonamental la col·laboració entre agents públics, privats i tercer sector.



**RICARD FERNÁNDEZ**  
BARCELONA  
Gerent de Drets Socials de l'Ajuntament de Barcelona.





Des de l'inici de l'actual mandat municipal, el gerent municipal de Drets Socials considera que la coproducció d'habitatges assequibles "ha estat modesta en nombre, però important en concepte", per fer calar la idea que empreses i tercer sector se n'han de corresponsabilitzar. Entre les accions desenvolupades, esmenta els concursos de sòl de dret de superfície per a projectes de cohabitatge de cooperatives i fundacions, els convenis amb Hàbitat 3 (de la Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya), API i administradors de finques per mobilitzar habitatge buit per a lloguer social i assequible, la mesura del 30%, els convenis amb grans tenidors d'habitatges o els projectes d'habitatge per a col·lectius en risc d'exclusió social, entre d'altres.

RICARD FERNÁNDEZ, gerent municipal de Drets Socials:  
**"El projecte Habitatge Metròpolis Barcelona neix de la necessitat de coproduir habitatge amb el sector privat i amb una visió metropolitana"**

Per a Ricard Fernández, és fonamental abordar el repte de la coproducció d'habitatges des d'una perspectiva metropolitana: "La ciutat real és la ciutat metropolitana. A la ciutat estricta de Barcelona hi ha límits amb què és impossible resoldre el problema de l'habitatge". A més, considera que Barcelona "ha de ser solidària amb les noves centralitats" que s'estan generant en d'altres municipis i que les diferents ciutats metropolitanes han d'abordar els problemes que tenen en aquesta matèria, com també en d'altres, de manera conjunta, superant les resistències a cooperar que hi ha en l'actualitat.

És des d'aquesta doble perspectiva —en defensa de la coproducció i des d'una visió metropolitana— que sorgeix el projecte **Habitatge Metròpolis Barcelona**. Aquest projecte pretén fer front a l'escassetat de lloguer assequible a Barcelona per acostar-nos al 15% d'habitatge assequible que marquen els estàndards europeus. Concretament, es marca l'objectiu de construir 4.500 habitatges destinats al lloguer assequible en diferents fases fins a l'any 2028, amb una superfície de 70 m<sup>2</sup>. Seran de protecció oficial en règim general (7,28 euros/m<sup>2</sup>) o concertat (8,89

euros/m<sup>2</sup>), per sota del preu de mercat, que actualment se situa en 12 euros/m<sup>2</sup>.

L'instrument per aconseguir-ho seria un operador metropolitana d'habitatge assequible, constituït per l'Ajuntament de Barcelona i l'AMB amb l'objectiu de promoure i gestionar els pisos de lloguer assequible de l'àrea metropolitana. D'aquesta manera, es convertiria en el principal operador publicoprivat del mercat d'aquest tipus d'habitatge.

Alhora, l'operador vehicularia la producció d'aquests pisos a través de la societat mixta Habitatge Metròpolis Barcelona, SA. La societat ha estat constituïda a principis d'aquest any 2019 per part de l'Ajuntament de Barcelona i l'AMB, en espera de la incorporació d'un soci privat amb un gran coneixement del sector. Aquest soci, a més d'accionista, gestionarà el parc d'habitatges i tindrà un compromís inicial de permanència de cinc anys. Fernández considera que això no anirà en detriment del control públic, ja que l'Administració podrà intervenir en els òrgans de la societat, si és necessari. A més, assegura que la societat mantindrà un equilibri de la presència pública i privada. A més, es limitaran els beneficis amb dividendes al voltant del 4%.

Fins al moment, el projecte encara no és una realitat. El termini de presentació d'ofertes per incorporar un soci privat d'habitatge s'ha ajornat fins al proper 31 de juliol. Però Fernández es mostra esperançat i remarca la importància de començar la coproducció d'habitatge assequible entre actors públics i privats com més aviat millor. ▶

# Alternatives d'habitatge de l'economia social i cooperativa: el suport públic al cohabitatge

## 9.2.1

### El model de cohabitatge a Barcelona



SESSIÓ:  
Coproducció  
comunitària:  
cooperatives en  
cessió d'ús  
i *Community  
Land Trusts*

Des de l'economia social, solidària i cooperativa també s'estan impulsant alternatives d'habitatge assequible, a les quals cal prestar cada vegada més atenció, davant de l'encariment dels preus del mercat immobiliari. **Vanesa Valiño, cap de gabinet de la Regidoria d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona**, explica com l'Administració local està impulsant aquestes alternatives de cohabitatge a la ciutat, en el marc d'una estratègia més global de dinamització del cooperativisme. Des de l'any 2015, l'Ajuntament ha donat suport a més de 800 projectes cooperatius a Barcelona, impulsats des del teixit social i la comunitat.

Valiño posa com a exemple de col·laboració del sector públic amb la comunitat el cas de Can Batlló, l'antic recinte fabril del barri de la Bordeta de Sants que actualment combina espais per a la dinamització d'activitats per part del teixit del barri amb equipaments públics i habitatges assequibles. A principis del mes de març del 2019, la Comissió d'Economia de l'Ajuntament de Barcelona va aprovar la cessió de Can Batlló a les entitats veïnals perquè



Interior de La Borda, edifici d'habitatge cooperatiu a Can Batlló.

gestionin les activitats que hi fan durant un període de 30 anys, prorrogable 20 anys més.

Precisament el recinte de Can Batlló engloba el primer bloc d'habitatges cooperatius que s'ha edificat en un solar municipal a Barcelona. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament de Barcelona va cedir el dret de superfície d'un solar d'aquest recinte a la cooperativa **La Borda**. Des de finals de l'any passat, aquest edifici, que consta de 28 habitatges, ja és una realitat i els seus inquilins i inquilines, a més de disposar de casa seva, comparteixen espais comuns de bugaderia, cuina o menjador, entre d'altres.

Per dinamitzar més aquest tipus d'experiències, Valiño explica que, a l'inici d'aquest mandat municipal, el primer pas va ser constituir una taula de cohabitatge, integrada pels diferents agents que contribueixen a dinamitzar aquest model a la ciutat: cooperatives, entitats de finances ètiques que aporten préstecs amb aquesta finalitat i d'altres agents socials de la ciutat. Segons Valiño, "l'objectiu de la taula era ser capaços de coproduir habitatge cooperatiu en cessió d'ús a la ciutat". En aquest model, una cooperativa és propietària d'un bloc d'habitatges i els seus socis i sòcies, pagant un import mensual assequible —en el cas de La Borda, de 400 a 680 euros mensuals—, en poden gaudir de manera permanent. És a dir, tenen el dret a clau, tot i que no en són propietaris.

A partir de la constitució d'aquesta taula, l'Ajuntament va fer una primera licitació de sòl per a habitatge cooperatiu de set solars l'any 2016 i actualment està treballant en una segona licitació de tres solars, segons la cap de gabinet de la Regidoria d'Habitatge i Rehabilitació.

En aquest procés, Valiño adverteix que s'han donat escenaris que no havien previst, per exemple "la introducció de la lògica de la competència en un sector que no competia" davant de la convocatòria de concursos públics d'adjudicació de sòl, cosa que està fent repensar a l'Ajuntament alguns aspectes del procés de licitació. D'altra banda, explica que es van veure obligats a fer un canvi del Pla general metropolità: "Vam haver de

modificar-lo perquè les cooperatives no estiguessin obligades a fer aparcament. Quan vam arribar, tu podies fer habitatge sostenible, però la normativa urbanística obligava a fer aparcaments". Aquesta modificació deixa exempts d'aquesta obligació els habitatges protegits i els que acreditin una qualificació d'eficiència ambiental. Aquest és el cas de La Borda, un edifici construït majoritàriament amb fusta on s'han tingut especialment en compte els criteris d'eficiència energètica i s'ha volgut prescindir de l'aparcament.

Per donar continuïtat al model de cohabitatge, Valiño subratlla sobretot la necessitat d'aconseguir consens polític al voltant d'aquest tema i alerta: "Dins del món de les esquerres, no està clar. Hi ha grups que diuen que tot l'habitatge públic ha de ser de lloguer. El nostre pla diu que el lloguer públic ha de representar el 80%, però que ho hem de combinar amb d'altres metodologies. Però no hi ha acord polític". D'altra banda, exposa que, en el món de l'economia social i solidària, també hi ha diferents visions sobre l'aposta pel cohabitatge.

Un altre escull molt important és "la maquinària institucional", perquè "el que és nou a l'Administració és molt difícil", alerta Valiño.

Considera que l'Ajuntament té molta trajectòria en la promoció d'habitatge públic i que costa variar aquest model, però que cal trobar la manera que la institució "es cregui el model i se'l faci seu".

Com tot canvi de paradigma, no és un repte fàcil, però la responsable municipal insta a fer esforços en aquesta direcció: "Davant de la

mercantilització de l'habitatge, del sòl i de les nostres vides, aquest model fa arrelament als barris i fa vincles en ciutats que estan molt individualitzades". Conclou citant Ivan Miró, recordant que, per a aquest referent del cooperativisme, "en aquest model està en joc la idea de modernitat, de manera que, si aconseguim que s'instal·li la idea que això és modern, aquesta alternativa d'habitatge creixerà". 📌

VANESSA VALIÑO, cap de gabinet de la Regidoria d'Habitatge de Barcelona:

**"Cal consens polític per impulsar el cohabitatge i que la maquinària institucional es cregui el model i se'l faci seu"**



## 9.2.2

# L'habitatge en cessió d'ús: l'exemple de les Balears



**MARIA ANTÒNIA  
GARCÍAS ROIG**

PALMA DE MALLORCA

Directora gerent de l'Institut  
Balear de l'Habitatge.

 PRESENTACIÓ  
Cohabita

 ENTREVISTA

El Govern de les Illes Balears també ha anat apostant des de l'any 2015 per l'alternativa del cohabitatge, amb un model que presenta algunes particularitats. Així ho explica **Maria Antònia Garcías Roig, directora gerent de l'Institut Balear de l'Habitatge**.

El Govern balear ha fet un concurs per cedir cinc solars públics a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, concedint-los el dret de superfície per a un període de 75 anys, ampliables a 99. La directora de l'Institut d'Habitatge explica que han optat per sotmetre a concurs públic projectes de cohabitatge ja definits, perquè diferents cooperatives puguin optar a desenvolupar-los: "Això no permet als cooperativistes començar a treballar des de l'inici en el seu propi projecte, però alhora els suposa un estalvi econòmic, perquè ja no han de destinar recursos a dissenyar-lo".

En el concurs públic es valoren aspectes com ara la contribució del projecte a la vida en comú i a l'arrelament al barri, la sostenibilitat i l'impacte energètic (reducció de la despesa d'aigua, aposta per l'energia solar...), l'ús de materials de quilòmetre zero en la construcció, el control de qualitat o el finançament ètic, entre d'altres.

MARIA ANTÒNIA GARCÍAS ROIG,  
Institut Balear de l'Habitatge:

**"L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús 'genera barri', de manera que promou les relacions entre el veïnat"**



Garcías Roig defineix l'habitatge en cessió d'ús com un model "a cavall de la compra i del lloguer", que permet als socis i sòcies accedir a l'habitatge a un preu assequible, amb quotes mensuals molt inferiors als preus de mercat. També destaca que el cohabitatge contribueix a "generar barri", de manera que promou les relacions dels mateixos inquilins i inquilines dels habitatges en espais comuns i també amb la comunitat. Finalment, en destaca la flexibilitat, ja que un soci o sòcia pot sortir de la cooperativa i d'altres hi poden entrar. En els requisits per fer-se cooperativista, es tenen en compte criteris socioeconòmics, per la qual cosa es promou l'entrada de famílies amb escassos ingressos.

La directora de l'Institut Balear de l'Habitatge destaca el desplegament d'aquest model innovador, en una comunitat autònoma on la cultura de la propietat com a forma d'accés a l'habitatge continua estant molt arrelada i fins i tot ha predominat fins fa ben poc en les promocions de protecció oficial. "Fins a aquest mandat no hem començat a fer lloguer de protecció oficial; creiem que la inversió pública s'ha de mantenir", conclou Garcías Roig.

En definitiva, el foment del lloguer públic combinat amb habitatges en cessió d'ús són dues de les apostes principals del Govern balear. 🇵🇸

De dalt a baix: Maria Antònia Garcías Roig, Vanesa Valiño i la moderadora de la sessió Mara Ferreri, investigadora postdoc a l'IGOP (UAB).

## 9.2.3

# El referent austríac: la combinació de l'acció pública i de les associacions d'habitatge de lucre limitat

A Àustria hi ha hagut una aposta pública molt forta per l'habitatge social i assequible, a diferents nivells (polític, legal...), on també ha estat clau la cooperació entre actors públics i privats. Una de cada quatre persones arreu del país viu en pisos públics (17%), o bé en habitatges promoguts per les denominades associacions d'habitatge de lucre limitat (*limited profit housing associations*, LPHA) (7%). Es tracta d'entitats privades, majoritàriament cooperatives, però també societats anònimes, que es dediquen a la construcció d'habitatges i en menor mesura a la rehabilitació.

**Gerald Koessler, representant de la Federació de les LPHA d'Àustria**, va exposar les característiques d'aquest model durant el Fòrum d'Habitatge i Rehabilitació, per contextualitzar el marc en què actuen aquestes associacions.

Koessler va destacar que, mitjançant la combinació d'aquest doble sistema (habitatge públic i associacions d'habitatge), Àustria s'ha convertit en el segon país de la Unió Europea amb la proporció més elevada d'habitatge social i assequible, només per darrere dels Països Baixos. Va afegir que, encara que sembli paradoxal, ho ha aconseguit destinant a habitatge un percentatge del PIB, el 0,3%, que se situa 4 dècimes per sota de la



SESSIÓ ● Coproducció amb empreses sense ànim de lucre o lucre limitat



**GERALD KOESSL**

ÀUSTRIA

Representant de la Federació d'Associacions d'Habitatge de Lucre Limitat a Àustria.



PRESENTACIÓ

'The Austrian Model of Limited Profit Housing Associations'



ENTREVISTA

GERALD KOESSL, Federació d'Associacions d'Habitatge de Lucre Limitat a Àustria:

**“A Àustria es donen préstecs per a la construcció d'habitatges i, a canvi, es demana que el seu preu sigui assequible”**



mitjana de la UE, una aparent contradicció que s'explica pel particular sistema de finançament de les polítiques del país en aquesta matèria. Les institucions austríaques fan la major part de la seva despesa en habitatge (el 90%) en forma de préstecs retornables i, per tant, "són partides que no suposen un augment del deute públic segons els criteris marcats per la UE", exposa el representant de les LPHA. A més, hi ha un altra diferència entre el sistema austríac i la tendència general a Europa: la major part dels préstecs són per a la construcció i no per a subsidis d'habitatge.

Per a Koessler, un dels trets més importants d'aquest sistema de préstecs rau en el fet d'incloure, entre els criteris per concedir-los, la limitació dels preus dels habitatges. D'aquesta manera, el sistema de préstecs contribueix a garantir preus assequibles per a la ciutadania.

Aquests subsidis a la construcció estan oberts tant a les LPHA com a d'altres proveïdors privats. La construcció es finança principalment amb préstecs a llarg termini atorgats pels governs regionals –amb sistemes que són diferents a cada regió– a un interès reduït a l'entorn de l'1%. Les LPHA combinen aquest sistema de finançament amb d'altres (subvencions no reemborsables, hipoteques bancàries...) per tirar endavant les seves promocions d'habitatge.

## Més d'una quarta part dels habitatges d'Àustria estan construïts per associacions de lucre limitat

En el marc del sistema d'habitatge austríac, Gerald Koessler va aprofundir en les característiques i el funcionament d'aquestes associacions. Va començar recordant els seus orígens, que se situen entre finals del segle XIX i principis del segle XX, coincidint amb la industrialització de les grans ciutats, on es van desplaçar moltes persones a la recerca de feina i, per tant, també d'allotjament. Impulsades pel moviment cooperatiu, van néixer aleshores les primeres associacions d'habitatge per respondre a aquestes noves necessitats, tot i que el seu creixement no s'acceleraria fins després de la Segona Guerra Mundial.

Actualment, hi ha 185 LPHA a tot Àustria (98 cooperatives i 77 societats anònimes de diferents tipus), totes elles agrupades en la Federació Austríaca d'Associacions d'Habitatge. Disposen d'un parc de 923.000 habitatges, el 71% dels quals de lloguer, i de mitjana cadascuna d'elles en gestiona 5.000, tot i que hi ha associacions de diferent envergadura, des de les petites que gestionen 8 pisos fins a les més grans que en tenen 40.000.

Globalment, el seu pes en la construcció d'habitatges és molt important: en fan entre 12.000 i 15.000, del 25 al 30% del total dels pisos que es construeixen arreu del país. L'abast del seu parc d'habitatges els permet donar respostes habitacionals no tan sols a famílies amb baixos ingressos, sinó també a la classe mitjana. Entre els inquilins i les inquilines d'aquestes cases, hi ha força mixtura social. També cal destacar l'elevada qualitat dels pisos construïts i l'aplicació de la innovació tecnològica al servei de la construcció d'habitatges més sostenibles i més adaptats a les necessitats de les persones.

GERALD KOESSL:  
**"El principal objectiu de les associacions és la provisió d'habitatges assequibles, no el lucre econòmic"**



Gerald Koessl remarca que, tot i que les associacions d'habitatge són entitats privades, tenen el lucre limitat, segons la llei que les regula, originària de principis del segle XX. En aquest sentit, explica que es limiten els dividendes dels accionistes i que la majoria dels seus beneficis es reinverteixen en la construcció d'habitatge assequible o rehabilitació (majoritàriament a construcció), l'única activitat a la qual es poden dedicar. A més, cal destacar que estan subjectes a unes normes especials d'auditoria i control.

El seu objectiu principal és donar continuïtat en la provisió d'habitatge assequible a llarg termini i el preu del lloguer dels seus pisos està fortament regulat: "No poden cobrar més ni tampoc menys del que costa construir i mantenir les

cases". El preu mitjà dels pisos és de 6,8 euros per m<sup>2</sup> (un 23% per sota del preu de mercat). Atenent la seva contribució social, sí que se les eximeix del pagament de l'equivalent a l'impost de societats a Àustria. Cal tenir en compte que actualment s'enfronten a un encariment del sòl i dels costos de la construcció.

A més, Koessl destaca que les LPHA contribueixen a estabilitzar el mercat d'habitatge i també el laboral —en generar llocs de treball—, ja que actuen de manera anticíclica. És a dir, construeixen més habitatges quan el sector privat en fa menys.

Bona prova de la contribució social de les associacions d'habitatge és la seva alta acceptació entre la ciutadania. El 92% pensa que són importants i el 70% que encara ho seran més en el futur. En aquest sentit, el representant de la Federació de LPHA austríaques apunta que un dels seus reptes de futur serà respondre a la forta demanda d'habitatge assequible en zones urbanes.



Moments de la intervenció de Gerald Koessl i Ricard Fernández al FHAR, amb la moderació de Anna Gener, presidenta d'Aguirre Newman.



## L'experiència de Viena: un model d'habitatge de ciutat amb consens polític



SESSIÓ  
La generació  
de lloguer  
assequible



**BOJAN  
SCHNABL**

VIENA  
Unitat de  
Recerca en  
Habitatge de  
l'Ajuntament  
de Viena.

PRESENTACIÓ  
'Social resp.  
Subsidized  
Housing  
in Vienna'

ENTREVISTA

En una ponència posterior, **Bojan Schnabl, membre de la Unitat de Recerca en Habitatge de l'Ajuntament de Viena**, va explicar el model que segueix concretament la capital del país en aquesta matèria. A Viena, la suma dels pisos públics i dels promoguts per les *limited profit housing associations* representa el 45% del parc total d'habitatges (un 25% públics i un 20% més de les LPHA), 21 punts per sobre de la mitjana estatal. La capital té actualment 220.000 habitatges públics i 182.000 més de les LPHA.

En el marc d'un sistema de polítiques d'habitatge ben vertebrat arreu del país, l'Ajuntament de Viena ha volgut fer un pas més: ha configurat un model de ciutat en polítiques d'habitatge i urbanisme a partir d'un ampli consens polític entre actors públics i privats.

Schnabl remarca que aquest consens polític no es limita estrictament a les polítiques d'habitatge, sinó que les emmarca en el desenvolupament d'un model de ciutat més sostenible des del punt de vista social, econòmic o mediambiental, en coherència amb els objectius contra el canvi climàtic de les Nacions Unides. Explica que les polítiques d'habitatge i urbanisme de Viena promouen el desenvolupament

sostenible, per exemple tenint en compte criteris d'eficiència energètica en la construcció i rehabilitació d'edificis, un altre eix

d'actuació prioritari a la ciutat. Així mateix, es desenvolupen amb criteris de mixtura urbana, per minimitzar els processos de gentrificació, i es consideren també una font generadora de llocs de treball.

La gestió pública del sòl també és un altre dels pilars d'aquest model. Schnabl valora molt positivament que s'hagi incorporat recentment al Codi d'Edificació de Viena una nova categoria d'ús del sòl per a habitatge subvencionat. Finalment, destaca la necessitat de generar un sistema de finançament sostenible en polítiques d'habitatge. La capital austríaca destina prop de 600 milions d'euros anuals a polítiques d'habitatge, combinant el sistema de préstecs per a la construcció o rehabilitació d'habitatges, que s'aplica arreu del país, amb subvencions a fons perdut o ajuts per al pagament a l'habitatge per als col·lectius amb més dificultats.

Un 45% del parc d'habitatges municipal és de lloguer. "A Viena és igual de rendible llogar un pis que vendre'l", explica Schnabl. El representant de la Unitat de Recerca en Habitatge de l'Ajuntament de Viena destaca l'estricta protecció dels drets de les persones inquilines i que els contractes de lloguer són permanents amb un preu taxat de 5,58 euros per m<sup>2</sup> en el cas dels pisos municipals. Segons Schnabl, això també pressiona a la baixa els preus de l'habitatge en el mercat lliure.

Per al funcionament d'aquest model, és cabdal la implicació de diferents actors públics i privats. El membre de la Unitat de Recerca de l'Ajuntament de Viena explica que en la gestió, construcció o rehabilitació de sòl i habitatges hi intervenen actors públics com ara les empreses municipals, companyies privades que competeixen en concursos públics o les *limited profit housing associations*. La integració de tots aquests actors en un model únic promogut pels poders públics és fonamental per garantir el dret a l'habitatge, segons Bojan Schnabl, que conclou: "Si el mercat privat en les circumstàncies actuals no és capaç de satisfer les necessitats d'habitatge del 75% de la població, és obvi que la intervenció pública és necessària".

BOJAN SCHNABL:

**"Les polítiques d'habitatge de Viena s'emmarquen en objectius més globals de desenvolupament sostenible"**



## 9.2.4

### L'experiència dels *community land trust* a Brussel·les



#### JOAQUÍN DE SANTOS

BÈLGICA

Responsable del projecte europeu Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) de la CLTB.

PRESENTACIÓ  
'El modelo Community Land Trust'

ENTREVISTA

Des del teixit social i comunitari de Brusselles, s'ha emprès una altra alternativa d'habitatge assequible, impulsada de baix a dalt. Es tracta del *community land trust* (CLT), un model que Brusselles ha exportat per primer cop a l'Europa continental des dels Estats Units i que, en certa manera, es basa en un criteri invers al de l'habitatge en cessió d'ús. Si en el model descrit anteriorment la propietat del sòl és de l'Administració, i la del bloc d'habitatges edificat en els terrenys cedits, de la cooperativa, en les CLT, el que és col·lectiu és la propietat del sòl, però els pisos pertanyen a persones (o entitats) diferents.

Segons l'organització internacional Word Habitat, un *community land trust* és una organització sense ànim de lucre, controlada per una comunitat que posseeix, desplega i gestiona els actius locals al servei del bé de comú. El seu objectiu és adquirir terres i béns en benefici d'una determinada localitat o comunitat a perpetuïtat.

Actualment, els *community land trust* són presents en diferents països del món (Estats Units, Canadà, Regne Unit, França, Kenya...) i presenten una gran diversitat. La propietat col·lectiva del sòl pot servir únicament per facilitar l'accés a l'habitatge, però també per desenvolupar el teixit social, comercial o comunitari. Pot adaptar-se tant a entorns urbans

com rurals i a extensions diverses, des d'una illa de cases fins a una província sencera. En total, es calcula que hi ha més de mig miler de CLT arreu del món.

En el cas del Community Land Trust Bruxelles (CLTB), **Joaquín de Santos, responsable del projecte europeu Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) de la CLTB**, explica que l'objectiu principal és "garantir que la ciutadania, especialment les persones en situació més vulnerable, puguin disposar d'un habitatge adequat", per contribuir així que es puguin integrar socialment d'una manera plena.

JOAQUÍN DE SANTOS  
(Community Land Trust Bruxelles):

**"El sòl pertany a la comunitat i els habitatges a cadascun dels propietaris, que els compren a un preu assequible amb el compromís de respectar límits de renda si els venguessin"**



Moments de la intervenció de De Santos al FHAR.

Tot i la seva gran diversitat, tant a Brussel·les com a les diferents parts del món on estan implantats, els CLT presenten característiques comunes. D'una banda, el seu model de propietat és híbrid, és a dir, el terreny és propietat col·lectiva i els habitatges pertanyen a propietaris individuals, en alguns casos cooperatives o associacions. D'altra banda, es garanteix l'assequibilitat dels habitatges, ja que una condició perquè les persones propietàries els puguin adquirir a un preu assequible és justament que, si més endavant els venguessin, haurien de respectar unes limitacions de renda.

També cal afegir que tots els CLT estan oberts a la participació ciutadana i tenen un model de gestió comunitària. Normalment un terç dels seus administradors representen els residents; un terç, el veïnat i la societat civil de la zona, i un altre terç, el sector públic. En aquest sentit, Joaquín de Santos destaca que el CLTB també vol promoure "la integració al barri" dels residents de la comunitat, així com el seu "apoderament": es fan tasques d'acompanyament dels futurs habitants, amb tallers sobre arquitectura, gestió energètica, convivència, comunicació no violenta...". També se'ls implica en el procés de disseny i construcció del projecte.

Finalment, destaca la responsabilitat del consell d'administració del CLT de garantir la continuïtat i permanència en el temps del projecte. Per això, és fonamental el contacte permanent amb els residents de la comunitat i conèixer molt bé la seva situació i necessitats, per prevenir possibles problemes socioeconòmics o de convivència.

## Brusel·les ha importat a l'Europa continental l'experiència dels CLT dels Estats Units

Joaquín de Santos explica que la idea d'exportar aquest model a Brussel·les va sorgir arran de la greu crisi d'habitatge que va patir la ciutat durant la primera dècada del segle XXI. En aquest context, un col·lectiu ciutadà de Brussel·les va conèixer en una conferència internacional sobre cooperatives d'habitatge a França l'any 2008 l'experiència dels CLT dels Estats Units, on aquestes comunitats existeixen des de fa més de cinquanta anys. Per aquella mateixa època, l'ONU també va premiar el CLT més gran del món, el Champlain Housing Trust de Burlington, creat el 1983 i impulsat per Bernie Sanders, aleshores alcalde de la ciutat. Posteriorment, una petita delegació de Brussel·les va tenir l'oportunitat de viatjar a Burlington per estudiar el seu model i només un any després es va constituir el Community Land Trust de Brussel·les.

Després d'una intensa tasca de sensibilització amb els diferents agents polítics i socials de la ciutat, la plataforma va aconseguir que a finals de l'any 2012 el govern de la regió de Brussel·les reconegués oficialment el CLT i comencés a proporcionar finançament públic per a la seva posada en marxa. Actualment, el CLTB desenvolupa una desena de projectes d'aquest tipus a la ciutat, entre ells l'Arc-en-Ciel, una comunitat de 32 habitatges que s'està acabant d'enllestir i on arribaran els primers residents el setembre del 2019. Tindrà també una antena local d'una associació feminista.

El CLTB ha rebut diversos reconeixements i premis des que es va posar en marxa, però el seu representant adverteix de les dificultats que han tingut i dels molts reptes que tenen per endavant. Entre els reptes hi ha trobar un model jurídic adient, ja que era la primera vegada

que es portava aquest model a l'Europa continental. També considera necessari enfortir el suport polític a aquestes iniciatives, continuar millorant la participació i la convivència de les comunitats i diversificar les fonts de finançament per no dependre només d'ajuts públics.

A parer seu, cal apostar per l'extensió dels CLT a Europa i explica que un grup de recerca de la Universitat de Còrdova està investigant com desplegar els CLT a l'Estat espanyol. Segons Joaquín de Santos, hi ha molts motius per fer-ho, perquè els *community land trust* són "una eina flexible per facilitar l'accés a l'habitatge i la renovació urbana", que genera comunitats en benefici del bé comú "a perpetuïtat" i que a més contribueix a articular interessos col·lectius i individuals i a l'apoderament ciutadà. 🏡



# 10

## Habitatge per a nous models de convivència



# Els Països Baixos, un país de referència en el *cohousing* social i intergeneracional



SESSIÓ • Habitatge intergeneracional. Aproximacions a les diferents necessitats vitals

Amb més de trenta anys d'experiència com a arquitecta, **Ana Fernández** ha desenvolupat la major part de la seva carrera als Països Baixos, impulsant projectes d'habitatge amb finalitats socials, molts d'ells de *cohousing* (cohabitatge) intergeneracional o social. Actualment, és sòcia de **Cohousing\_LAB**, una empresa de serveis que està treballant per traslladar aquesta experiència a Catalunya.

Destaca que, en projectes de *cohousing*, és fonamental el protagonisme de les persones que hi viuran i que la seva empresa es dedica a fer de dinamitzadora del procés de disseny de cadascun d'aquests blocs d'habitatges i a aportar la seva expertesa. Aquest procés ha de ser necessàriament participatiu i ha d'implicar els membres de la comunitat.

El *cohousing* intergeneracional és una tipologia d'habitatge cooperatiu pensada per a la convivència de col·lectius de diferents edats i necessitats. A Catalunya, aquesta és encara una experiència incipient, com també ho són

les iniciatives d'habitatge cooperatiu en el seu conjunt. No és així, en canvi, als Països Baixos, on les cooperatives d'habitatge que impulsen alternatives de *cohousing* tenen un fort arrelament, sobretot des de mitjan segle XX.

Fernández explica que el govern holandès dona suport a aquestes associacions perquè promoguin habitatges assequibles per a la ciutadania, per exemple facilitant-los sòl a baix preu o reduint-los els costos de les llicències d'obra. Actualment, les associacions d'habitatge tenen una rellevància especial en el mercat immobiliari del país, ja que el 60% del parc d'habitatge social de lloguer està en mans d'aquestes cooperatives.

Entre els habitatges cooperatius, també s'inclouen algunes experiències d'habitatge intergeneracional. Ana Fernández n'exposa algunes en què ha estat implicada professionalment durant la seva etapa als Països Baixos.



**ANA FERNÁNDEZ**  
BARCELONA  
Arquitecta.

## Un projecte inicialment per a joves que es converteix en intergeneracional per decisió de la mateixa comunitat

Comença parlant d'una experiència que data del 1976 a la ciutat de Groningen, al nord del país, que va suposar la reforma d'un edifici catalogat com a monumental. Inicialment va ser impulsat per un grup de joves, la majoria dels quals segueix vivint actualment a l'edifici amb prop de 70 anys. Amb el pas del temps, el projecte "es va convertir en intergeneracional per elecció de la mateixa comunitat". Amb la incorporació de persones joves, s'han vist els beneficis que la convivència intergeneracional aporta a la comunitat: diversitat, aprenentatge, intercanvi, suport mutu... Fernández també destaca l'alta adaptabilitat del projecte a les inquietuds dels residents. Per exemple, en aquesta comunitat hi ha persones que volien fer tasques de lutier i maquetista, per a la qual cosa han convertit unes antigues cavallerisses en un taller per desenvolupar aquests treballs.



Ana Fernández va explicar diferents experiències d'habitatge intergeneracional.

## La convivència de joves i persones grans amb dependència i mobilitat reduïda en un projecte de cohabitatge

Més endavant, l'any 1990, es va posar en marxa un projecte de cohousing intergeneracional a Bedum, al nord-est dels Països Baixos. En aquest cas, el projecte està pensat per a la convivència de persones grans amb mobilitat reduïda i un alt nivell de dependència amb persones joves (en família o no, i ja siguin joves estudiants o que treballin). Com que els joves no tenen problemes de mobilitat, estan ubicats als pisos superiors, però a les plantes baixes hi ha espais comuns perquè tots els residents es relacionin entre ells i també amb el veïnat de la zona, ja que hi ha un pati obert a la comunitat.

## Un edifici per a la convivència de joves amb diversitat funcional i persones grans amb autonomia

Fernández destaca que cada exemple "mostra que la diversitat tipològica en projectes intergeneracionals és molt alta" i exposa un tercer cas, amb perfils ben diferents dels de l'experiència anterior. A la ciutat d'Hengelo, a l'est del país, hi conviuen joves amb discapacitat física i mental amb persones grans que encara mantenen certa autonomia. Per a l'arquitecta, en aquest projecte ha estat clau garantir





l'accessibilitat, buscar solucions flexibles —per exemple, s'ha previst que en el futur pugui créixer el nombre de persones grans i reduir-se el de joves, i els edificis es podrien adaptar a aquest nou escenari— i buscar “punts de connexió” amb iniciatives que aportin un benefici mutu als diferents membres de la comunitat. El principal punt de connexió que han trobat és un restaurant, que està gestionat pels joves amb discapacitat, i que proporciona un servei de catering a les persones grans, que hi poden recórrer si no tenen ganes de cuinar. A més, el restaurant propicia un ambient distès i agradable que facilita les relacions mútues entre els membres de la comunitat i amb el veïnat de la zona, ja que és un servei obert a tots els públics.

ANA FERNÁNDEZ, arquitecta:

**“En experiències d’habitatge intergeneracional i social, és fonamental ‘crear espais de col·laboració’ amb les comunitats per saber ‘com volen viure’”**

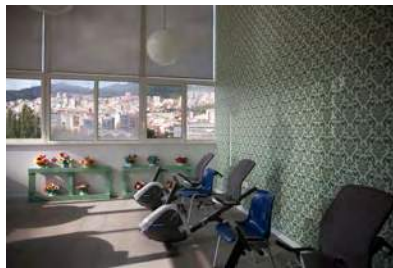
## Un model de cohabitatge per facilitar les cures informals

La sòcia de Cohousing\_LAB també destaca un experiència més recent de *cohousing* per facilitar les “cures informals”, o el que és el mateix, les que rep una persona amb dependència per part d’algú del seu entorn familiar o social sense recórrer a un servei professional extern. Aclareix que les cures informals “estan institucionalitzades als Països Baixos, perquè l’Estat s’ha adonat que li surt més a compte facilitar aquest model que costejar amb fons públics un professional amb aquesta finalitat”.

Una manera de facilitar aquest model d’atenció és dissenyar cohabitatsges que tinguin en compte les necessitats tant de les persones amb dependència com de les seves cuidadores, com el que funciona a la ciutat holandesa de Groningen des de l’any 2016. A l’hora de dissenyar aquest edifici, d’una banda, es va tenir en compte que la persona amb dependència requeria atenció continuada; i, de l’altra, que la cuidadora també havia de poder preservar la seva esfera pròpia de vida personal i gaudir de moments de respir. La clau per aconseguir-ho va ser el model de dos

habitatges interconnectats, en què cadascuna d'aquestes persones viu en un pis separat i té autonomia, però alhora estan molt a prop l'una de l'altra i la cuidadora pot atendre ràpidament qualsevol necessitat que pugui tenir la persona amb dependència. Cada pis té un accés independent i una porta que els connecta internament, que pot estar tancada o oberta, segons el moment del dia.

En el mateix edifici, a més de 22 habitatges com aquests de cures informals (11 parelles de 2 pisos independents), hi ha 24 habitatges per a famílies i 10 per a joves que s'acaben d'emancipar. Això també facilita que les persones cuidadores i amb dependència tinguin altres espais de relació i de convivència més plurals i enriquidors.



## Una experiència pilot a Badalona adaptada a les necessitats de persones amb esclerosi múltiple: la cooperativa aforEM

Després d'exposar algunes de les múltiples experiències que hi ha als Països Baixos, Ana Fernández explica que la seva empresa, Cohousing-LAB, està participant en la implantació d'un projecte de *cohousing* de caire social a Catalunya. Està impulsat per la cooperativa aforEM, formada per deu persones afectades per esclerosi múltiple que s'han proposat crear un bloc d'habitatges que respongui a les seves necessitats específiques a la ciutat de Badalona, a la qual estan vinculats els diferents membres de la comunitat. Cal destacar que han escollit un solar completament pla i que l'edifici disposarà de gimnàs amb servei de fisioteràpia i piscina climatitzada per fer-hi exercicis.

Són múltiples les necessitats socials a les quals pot donar resposta aquest model de cohabitatge, en opinió d'Ana Fernández, que remarca la importància que l'arquitectura sigui capaç d'anticipar noves tendències i reptes emergents. En aquest sentit, considera que serà important en el futur crear espais adaptables i prou flexibles per adaptar-se a persones de diferents edats i circumstàncies i, sobretot, "entrenar-se cada cop més en els processos de participació". Per dur a terme experiències d'habitatge intergeneracional i social, és fonamental "crear espais de col·laboració" amb les comunitats per detectar quines són les seves inquietuds i "com volen viure". 📌

## Un banc del temps entre persones grans que es dedicaven a la pagesia i joves amb discapacitat lleu: els primers els ensenyen a conrear la terra i els segons els ofereixen suport i acompanyament

Ana Fernández finalitza amb un exemple de la població d'Opende, del nord-est dels Països Baixos, que s'està desenvolupant en l'actualitat. La voluntat és unir persones grans que s'han dedicat a la pagesia, que ja no poden viure a la casa on tenien les terres perquè ja no poden treballar-les i necessiten una llar més accessible, amb joves amb discapacitat lleu. Han estat les mateixes famílies dels joves les que han apostat per aquest projecte, perquè al poble no hi ha una residència

que pugui atendre les seves necessitats, i pensen que amb aquest projecte la gent gran podrà ensenyar les persones joves a conrear la terra. El funcionament es basarà en un "sistema de banc del temps", en què les persones grans ensenyaran als joves a conrear la terra i, a canvi, aquests els oferiran suport o acompanyament (per comprar, anar al metge, netejar la casa...).

# Un cas d'èxit a l'Estat espanyol: habitatge intergeneracional a Alacant



PRESENTACIÓ  'Vivienda intergeneracional'

A diferència dels Països Baixos, a Espanya les experiències d'habitatge intergeneracional encara són incipients. Una de les més destacades és la promoguda pel Patronat Municipal d'Habitatge d'Alacant, que ha impulsat un bloc d'habitatges on conviuen gent gran i persones joves a la plaça d'Amèrica d'aquesta ciutat. **El gerent del patronat, Gaspar Mayor**, va explicar durant el fòrum el procés que els va conduir a impulsar aquest nou model d'habitatge a la ciutat.

Amb una llarga trajectòria en la gestió pública de lloguer, el patronat va detectar que les persones grans presentaven necessitats específiques. Les persones grans són un col·lectiu amb "baixa visibilitat", però pateixen en molts casos "un alt nivell de vulnerabilitat" que afecta el seu accés a un habitatge digne, explica Gaspar Mayor.

El gerent del patronat explica que inicialment van intentar combatre aquesta discriminació, establint condicions específiques per a la gent gran en els criteris d'assignació d'habitatges

públics. Així, per exemple, van establir puntuacions extremes en el sistema de barems, quotes obligatòries de persones grans en l'accés al lloguer públic i es van plantejar crear recursos residencials exclusius.

Però aviat es van adonar que això no acabava de respondre a les necessitats específiques de la gent gran, que en molts casos "pateix condicions deficitàries de l'habitatge, per exemple pel que fa a l'accessibilitat; pateix soledat no volguda o sensació de desprotecció, o es pot veure pressionada per l'entorn per abandonar casa seva en contra de la seva voluntat", explica Mayor.



**GASPAR MAYOR**  
ALACANT

Gerent del Patronat Municipal d'Habitatge d'Alacant.

GASPAR MAYOR, gerent del Patronat Municipal d'Habitatge d'Alacant:

**"Els habitatges per a gent gran s'han de poder adaptar a la rapidesa amb què se succeeixen els canvis en aquesta etapa de la vida"**





Ponència de Gaspar Mayor al FHAR, moderada per Carles Baiges, arquitecte.

Diagnosticades aquestes necessitats, el Patronat Municipal d'Habitatge d'Alacant va arribar a les conclusions següents: en primer lloc, calia reduir el temps d'espera per a una solució d'allotjament; en segon lloc, fomentar programes comunitaris d'habitatge en què les persones gran es donessin suport mutu les unes a les altres, i, en tercer lloc, dissenyar habitatges capaços d'adaptar-se a la rapidesa amb què se succeeixen els canvis en aquesta etapa de la vida. En aquest sentit, Gaspar Mayor argumenta: "A partir dels 65 anys, tot passa molt més de pressa i els canvis se succeeixen a un ritme vertiginós (jubilació, viduïtat, malaltia, incapacitat temporal...), per la qual cosa és necessari tenir en compte aquest factor en el disseny de la política d'habitatges per a aquest col·lectiu".

Per començar a caminar en aquesta direcció, el Patronat Municipal d'Alacant va promoure un primer bloc de 18 habitatges per a gent gran, al nucli antic de la ciutat, a la "Lonja de Caballeros". Malgrat que aquesta primera experiència no va funcionar del tot, sí que va suposar un important aprenentatge. "Dos veïns van morir pocs mesos després que l'edifici —on només hi vivia gent gran— s'hagués posat en marxa. Això ens va obligar, per apujar la moral, a fer alguna cosa, i vam decidir que vinguessin algunes persones joves a l'edifici per provar, sense més compromís. Per casualitat, un jove i una dona gran van establir una relació molt estreta i els resultats del seu suport mutu ens van fer veure el camí que havíem d'emprendre". Així explica Gaspar Mayor com van decidir emprendre ara fa deu anys la iniciativa del bloc d'habitatges intergeneracional.

Es tracta d'un bloc de 72 habitatges de lloguer i amb alguns serveis comuns, on actualment viuen 56 persones grans i 16 joves. S'ha finançant majoritàriament amb fons públics i un préstec hipotecari que es retorna amb les quotes de les persones inquilines. Es tracta de quotes assequibles de 150 euros al mes, a les quals s'hi han d'afegir 50 euros més de despeses corrents. Fins ara no s'han donat casos de morositat.

L'edifici està dotat d'un centre de salut i un centre de dia, a més de places d'aparcament en concessió i d'un servei de consergeria. Gaspar Mayor explica que està situat en un solar municipal d'un barri popular d'Alacant, per al qual aquest bloc d'habitatges s'ha convertit en una "icona".

El gerent del Patronat Municipal d'Habitatge detalla els requisits que es demanen a les persones inquilines d'aquests habitatges. Les persones grans han de tenir més de 65 anys i hi poden viure indefinidament sempre que mantinguin les condicions per viure-hi de manera autònoma, mentre que les persones joves han tenir menys de 35 anys i hi poden viure un màxim de 7 anys o fins que assoleixin aquesta edat. Als joves també se'ls demana un compromís envers la comunitat i solidaritat amb les persones grans amb què conviuen, cosa que és especialment valorada en el sistema d'adjudicació dels habitatges. També es demana un compromís de tutela per part dels familiars de les persones grans que resideixen al bloc.

Per poder accedir a un d'aquests habitatges, no es pot tenir un pis en propietat i, si les persones grans en tinguessin un en males condicions o poc accessible, l'haurien de cedir al programa municipal de lloguer assequible. També es fixen criteris de renda: els ingressos dels inquilins no poden superar més de 2,5 vegades l'IPREM (actualment situat en 7.519 euros anuals). A més dels ingressos, en el cas de la gent gran també es tenen en compte altres factors de vulnerabilitat en el procés d'adjudicació (soledat, accessibilitat o habitabilitat del pis on es trobaven abans...), així com la idoneïtat del recurs per a la situació personal de cadascú.

Gaspar Mayor destaca els avantatges d'aquest model, que s'ha convertit en un referent d'habitatge intergeneracional dins i fora d'Espanya i ha rebut diversos reconeixements. Per a Gaspar Mayor, permet "solucionar problemes d'allotjament amb lloguers assequibles" per a persones grans i joves, i "afavorir l'intercanvi d'experiències i valors i millorar el respecte i la valoració mútua". Per promoure la convivència, el bloc d'habitatges disposa d'espais

GASPAR MAYOR:

**"L'habitatge intergeneracional permet a la gent gran reduir la sensació de soledat i allargar el seu temps de vida independent, i als joves, millorar la seva autoestima i sentir-se útils"**

comuns (de lectura, informàtica, televisió, música, tallers i activitats festives o de relació social, horts, aparells de gimnàstica...) i cada planta té usos diferenciats, de manera que tots els inquilins que vulguin fer una mateixa activitat han de coincidir necessàriament.

En el cas de la gent gran, Mayor considera que l'habitatge intergeneracional contribueix a "evitar l'aïllament, la soledat i la por, millorar la seva qualitat de vida i estat anímic i allargar el seu temps de vida independent". En el cas de les persones joves, també "millora la seva autoestima i la sensació de sentir-se útils".


Si bé els joves contribueixen a dinamitzar la comunitat, Mayor destaca que s'han trobat amb més capacitat d'autoorganització de la gent gran de la que esperaven: "Vam crear el projecte pensant que serien els joves els que dinamitzarien comitès de treball. Però ens trobem que molta gent gran dinamitza els grups. Ells mateixos s'han autoorganitzat. Per exemple, han organitzat un comitè per a casos de malaltia: reben la persona, cuiden el veí o veïna que ho necessita durant un temps...".

Per al gerent del Patronat d'Habitatge d'Alacant, l'èxit d'aquest projecte rau a haver aconseguit "transformar un edifici d'habitatges en una comunitat activa i participativa, que no necessita pràcticament la tutela municipal i on es pot viure gairebé en família". 🏡

# 103

## Com es poden adaptar els habitatges a l'evolució dels canvis socials amb perspectiva de gènere?



PRESENTACIÓ  'Viviendas para vidas largas y diversas: intergeneracionalidad e igualdad'



**ZAIDA  
MUXÍ**

BARCELONA

Arquitecta.

 ENTREVISTA

Les maneres de viure canvien al llarg del temps i el disseny dels habitatges també ho ha de tenir en compte per adequar els edificis a les necessitats de la població en cada època i context històric. No hem de perdre de vista “per què i per a qui fem els habitatges”, insisteix l'**arquitecta Zaida Muxí**.

Les reflexions sobre aquest tema venen de lluny i són molts els autors i les autores que hi han teoritzat. Arran de la Revolució Industrial, entre principis del segle XIX i principis del XX, molts pensadors i pensadores que defensaven la millora de les condicions de vida de la classe obrera també van reflexionar sobre com garantir un habitatge digne a la població, des de Flora Tristán, que va lluitar especialment contra l'explotació de les dones a la indústria, fins a Karl Marx i Friedrich Engels, passant per Octavia Hill.

A més, durant la primera meitat del segle XX, van sorgir diverses teories sobre com organitzar els nuclis urbans, des de la Teoria de la Ciutat Jardí d'Ebenezer Howard, que defensava un

creixement moderat de les urbs i un equilibri entre la part urbanitzada i els espais verds per mantenir un model de vida i treball saludable; fins a la Carta d'Atenes, manifest urbanístic que defensa la separació funcional dels espais de residència, oci i treball i una densitat raonable dels nuclis urbans (publicat el 1942 per Le Sert i Le Corbusier). A aquests models s'hi afegeixen les aportacions de la teoria feminista sobre com adaptar millor els habitatges a les necessitats dels treballs domèstics i de cura.

ZAIDA MUXÍ, arquitecta:

**“No es pot desvincular el dret a l'habitatge del dret a la ciutat”**



Muxí lamenta que, a partir de la segona meitat del segle XX, es deixessin de banda les múltiples i diverses aportacions teòriques sobre com ajustar l'habitatge a les necessitats de les persones. L'arquitecta explica que, després de la Segona Guerra Mundial i de la minva del parc d'habitatges que va comportar el conflicte en diversos països, va començar a prevaldre "la idea de quantitat per sobre de la de qualitat". Això explica la posterior extensió dels barris perifèrics altament densificats en diferents ciutats europees i llatinoamericanes, on s'acumulen molts habitatges de petites dimensions i baixa qualitat, sense que això vagi acompanyat de serveis, equipaments, infraestructures... S'endega un procés "que desvincula el dret a l'habitatge del dret a la ciutat, que haurien de ser dos conceptes estretament vinculats", a parer de Muxí.

Per a l'arquitecta, urgeix tornar a reflexionar sobre què significa habitatge social en l'actualitat. Si entre finals del segle XIX i principis del XX s'havia teoritzat sobre solucions habitacionals per a la classe obrera, en aquests moments toca reflexionar sobre com garantir el dret de l'habitatge del "precaris". Muxí identifica aquest col·lectiu amb les persones que, tot i treballar, tenen dificultats o no poden pagar un pis i que tampoc no troben una resposta efectiva en les polítiques públiques o els ajuts d'accés a l'habitatge. "L'habitatge ja no és un problema per a les capes amb menys accés als recursos, sinó que és un problema generalitzat. Per tant, hem de pensar solucions d'habitatge per a totes les capes socials", subratlla l'arquitecta, per a qui la mercantilització de l'habitatge i la manca de regulació per part dels estats han agreujat encara més el problema durant les darreres dècades.

A fi de planificar les polítiques públiques d'habitatge i donar solucions arquitectòniques que s'ajustin a les necessitats socials, Muxí assenyala alguns reptes presents i futurs. D'una banda, adverteix que, a diferència de principis del segle XX, moltes ciutats ja no tenen espai per créixer i que, per tant, s'hauran de trobar

ZAIDA MUXÍ:

**"Els habitatges s'han de pensar per a cicles de vida més llargs i tenint en compte l'envelliment de la població i la diversitat de models de convivència"**

solucions habitacionals renovant i reformant el teixit urbà ja existent. D'altra banda, assenyala que, atès l'increment de l'esperança de vida, els habitatges s'hauran de pensar per a cicles de vida més llargs i poder-se adaptar a les necessitats canviants de les persones a mesura que van avançant en edat. L'envelliment de la població, a causa de la inversió de la piràmide d'edat, també requereix una creixent adaptació dels habitatges a les necessitats de la gent gran, tot i que tenint en compte la millora de la qualitat de vida i de l'autonomia fins a edats cada vegada més avançades.

Altres reptes tenen a veure amb la diversificació dels models familiars i de convivència. Muxí subratlla que és paradoxal que, encara avui, se segueixin reproduint majoritàriament els habitatges de quatre o cinc habitacions per a famílies amb dues persones adultes i dos infants, quan el model de família tradicional està perdent força en favor d'altres models de convivència (persones que viuen soles, famílies monoparentals...).

## La perspectiva de gènere en l'urbanisme i l'arquitectura

Muxí, autora del llibre *Mujeres, casas y ciudades*, també insisteix a tenir en compte la perspectiva de gènere a l'hora de dissenyar els habitatges i els seus canvis al llarg del temps. A propòsit d'aquest tema, es refereix a la comparació realitzada per l'arquitecta i referent de l'urbanisme feminista Franziska Ullmann sobre els estils de vida de dones i homes als anys cinquanta del segle passat i en l'actualitat. A mitjans del segle passat, el model de vida era molt més lineal i presentava diferències de sexe més marcades: els homes estudiaven fins més tard que les dones i posteriorment es dedicaven al treball remunerat; les dones estudiaven menys i posteriorment dedicaven menys temps al treball remunerat, perquè assumien pràcticament en exclusiva les tasques reproductives i de cura. Actualment, el model de vida no és tan lineal i les diferents funcions (formació, treball remunerat i no remunerat...) es van superposant en major mesura al llarg de la vida, si bé les dones continuen carregant amb la major part de les tasques reproductives i de cura. En el cas concret de Catalunya, el 70% d'aquestes tasques les assumeixen les dones, encara avui.

## Un barri de dones treballadores a Viena, experiència pionera

De la mateixa manera que el **Col·lectiu Punt 6**, que treballa l'arquitectura des d'una perspectiva feminista, Muxí insta a pensar els habitatges tenint més en compte el punt de vista de les dones i les necessitats de les tasques reproductives i de cura. En aquest sentit, esmenta el primer projecte d'habitatge "Frauen-Werk-Stadt" de Viena, el primer barri per a dones treballadores de la ciutat que es va posar en marxa el 1996.

El projecte, dissenyat exclusivament per dones arquitectes i urbanistes, va tenir especialment en compte la mixtura d'usos, és a dir, que el barri incorporés edificis amb diferents funcions (habitatges, botigues, equipaments, centres sanitaris i educatius, escoles bressol, espais de trobada veïnal...). Això respon a la perspectiva de les persones que s'ocupen de les tasques domèstiques i de cura, d'infants o de persones grans o amb mobilitat reduïda, a qui la confluència de diferents serveis, centres o serveis en un mateix barri pot facilitar molt el seu dia a dia. És una perspectiva contrària a la segregació funcional per barris, que encara predomina en moltes ciutats contemporànies. Bona mostra de com s'havia menystingut la visió de gènere en l'arquitectura i l'urbanisme fins aleshores és que, per impulsar aquest primer projecte, va ser necessari canviar la llei. Fins aleshores, la normativa no permetia la barreja d'usos en projectes com aquest d'habitatge social.

Per a Muxí és fonamental que el disseny dels habitatges tingui en compte la perspectiva de gènere i, en general, la diversitat de necessitats que les persones poden presentar al llarg de la seva vida. L'arquitecta considera que els habitatges han de ser versàtils i adaptables a diferents funcions i necessitats: "No podem pensar l'habitatge només com a espai de descans, domèstic, privat... sinó també com un espai per compartir, per fer-hi treball productiu i reproductiu... que s'adapta a les diferents fases de la vida", insisteix.

En una societat on les circumstàncies vitals de les persones són molt més flexibles que dècades enrere, Muxí també defensa "formes de tinença flexibles" de l'habitatge que facilitin la mobilitat de les persones i no les obligui a estar arrelades en un mateix lloc, "sense que això tingui una connotació negativa i respongui a la voluntat de les persones", matisa.

Muxí conclou: "Cal repensar per a què i per a qui són els nostres habitatges i pensar l'habitatge com a infraestructura social —no com a bé de mercat— que podem canviar segons les necessitats vitals". 🏡

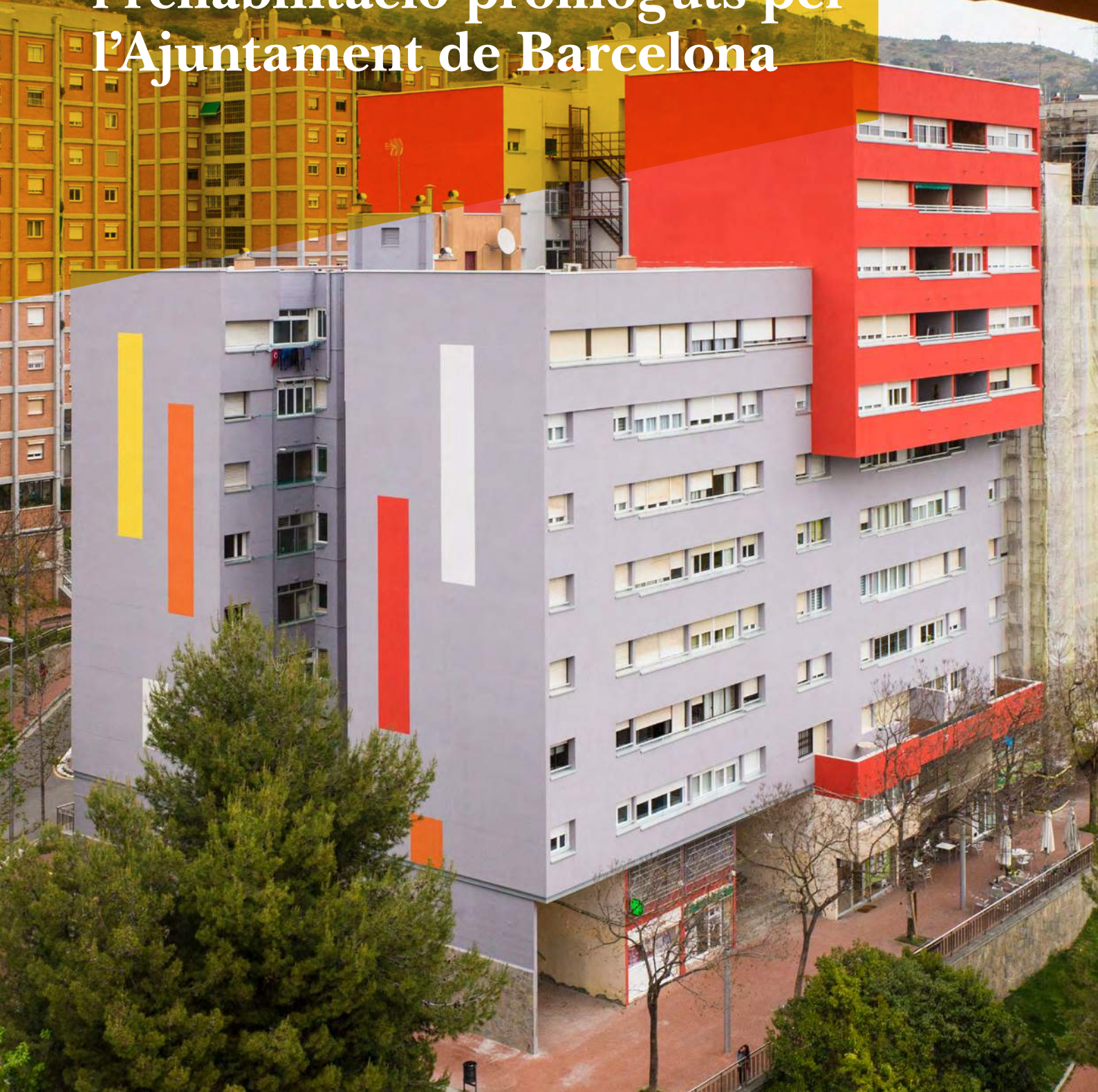


Muxí va destacar la importància de pensar els habitatges des del punt de vista feminista.



# 11

## Projectes d'obra nova i rehabilitació promoguts per l'Ajuntament de Barcelona



# Projectes d'obra nova



SESSIÓ ► Presentació de sis projectes d'obra nova i rehabilitació d'habitatge públic de Barcelona

PRESENTACIÓ ► Compilació dels projectes presentats d'obra nova i rehabilitació

Districte de Gràcia

## HABITATGES PER A GENT GRAN I EQUIPAMENTS DE BARRI AL SOLAR DE L'ANTIGA QUIRÓN

DISTRICTE  
Gràcia

ARQUITECTES  
UTE formada per Espinet Ubach i Bajet Giramé

SUPERFÍCIE  
12.000 m<sup>2</sup>

PROGRAMA  
86 habitatges dotacionals per a gent gran, equipaments i Unitat de convivència.

El moviment veïnal del barri de la Salut, al districte de Gràcia de Barcelona, ja feia anys que demanava que s'aprofités el solar de l'antiga clínica Quirón, de més de 12.000 m<sup>2</sup>, per fer-hi equipaments i, en espera d'una solució definitiva, ja s'havien apropiat de l'espai per fer-hi un hort urbà o activitats de cinema a la fresca.

El projecte municipal per a aquest espai ja es va anunciar durant el mandat 2011-2015, però durant aquest darrer mandat s'ha redefinit, també a partir d'un procés de participació veïnal, i s'ha adjudicat el seu disseny i execució a un grup d'arquitectes agrupats en una UTE (unió temporal d'empreses) formada per Espinet Ubach i Bajet Giramé. El projecte preveu finalment una illa d'equipaments, integrada per 86 habitatges dotacionals per a gent gran, a més d'un casal per a joves, un casal per a gent gran i un casal de barri, equipaments que ocuparan prop de 3.000 m<sup>2</sup> de la planta baixa. També es preveu fer-hi una prova pilot de la Unitat de Convivència, un espai similar a una



PRESENTACIÓ  
de Pau Bajet  
del projecte de  
l'antiga Quirón

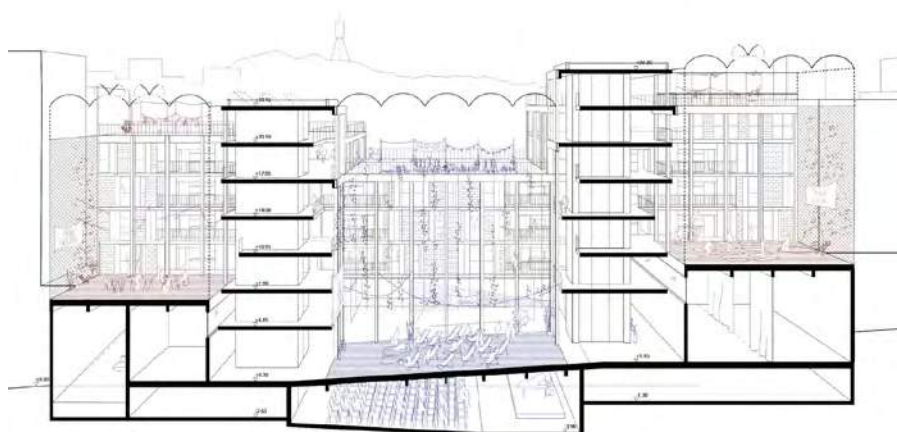




residència per a persones grans amb dependència amb deu dormitoris i espais comunitaris i acompanyament continuat les 24 hores al dia.

A més dels habitatges de lloguer assequible per a gent gran, d'uns 45 m<sup>2</sup> de mitjana, hi haurà zones i serveis comunitaris (cuina, menjador...). Els horts urbans actuals es traslladaran

a l'espai de les terrasses i també s'hi ubicarà un espai per a projeccions de cinema i descans. A peu de carrer, també hi haurà un bar, i al soterrani, un auditori de 1.500 m<sup>2</sup>, a més d'un aparcament de 39 places. L'edifici també s'ha pensat amb criteris d'eficiència energètica. ▶



Plànols i renders del projecte de l'antiga Quirón.



Districte de Sant Martí

## HABITATGES PER A LLOGUER SOCIAL, GENT GRAN I ALLOTJAMENTS COLLECTIUS AL CARRER DE VENEÇUELA

DISTRICTE  
Sant Martí

ARQUITECTES  
Marta Peris i  
José Toral

PROGRAMA  
80 habitatges  
de lloguer social  
60 allotjaments  
per a gent gran.

L'equip d'arquitectes encarregat del projecte l'ha denominat "Fòrum Veïnal" i té previst iniciar la seva execució durant l'any 2019, amb una durada prevista de dos anys.

L'equip d'arquitectes de Marta Peris i José Toral han guanyat el concurs públic per executar un projecte d'obra nova al carrer de Veneçuela de Barcelona, al districte de Sant Martí. Es tracta d'un projecte, actualment en curs, que inclou 80 habitatges dotacionals de lloguer social, 60 habitatges dotacionals per a gent gran i allotjaments col·lectius per donar resposta a necessitats especials d'allotjament de manera temporal. Per tant, en el futur complex d'habitatges, conviuran una gran diversitat de perfils: persones grans, famílies nuclears o monoparentals, persones soles, parelles sense fills, etcètera.

Una particularitat del projecte és que s'ubica en un solar que queda situat en un passatge i que l'equip d'arquitectes ha buscat una solució per mantenir-lo. Les diferents parts del complex d'habitatges quedaran alineades a l'entorn del passatge.

En el projecte arquitectònic s'estan tenint en compte criteris socials i intergeneracionals –fet pel qual es generen espais comuns que faciliten la convivència entre els futurs residents de l'espai– i d'eficiència energètica. S'ha dissenyat un sistema que permet obrir o tancar l'atri central de l'edifici, segons l'època de l'any, de manera que a l'hivern es manté més hermètic i preserva més la temperatura i, a l'estiu, s'obre més per facilitar-ne la ventilació. També es preveu instal·lar uns ventiladors que mouran l'aire per regular la temperatura de l'edifici. 🏡



Districte de Nou Barris

## LLOGUER ASSEQUIBLE A TORRE BARÓ

DISTRICTE  
Nou Barris

ARQUITECTES  
Jesús Arcos  
i Francisco  
Burgos

PROGRAMA  
32 habitatges  
de lloguer  
assequible

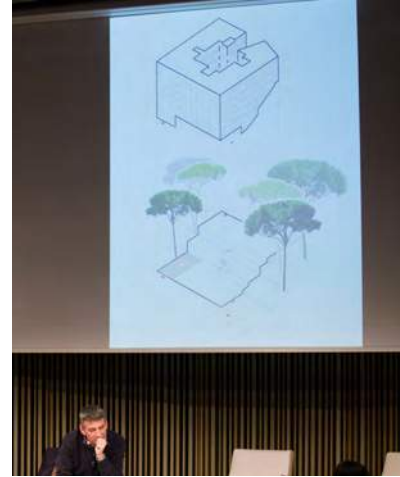


PRESENTACIÓ  
de Jesús Arcos i  
Francisco Burgos,  
del projecte  
d'Escolapi Càncer

En el marc d'un conjunt d'actuacions de l'Ajuntament de Barcelona per promoure el lloguer assequible al barri de Torre Baró (districte de Nou Barris), s'està edificant un bloc d'habitatges d'obra nova entre els carrers de Castelldefels i l'avinguda de l'Escolapi Càncer. El projecte arquitectònic ha estat adjudicat als arquitectes Jesús Arcos (del despatx Aldayjover arquitectura y paisaje) i Francisco Burgos (de Burgos & Garrido Arquitectos). Es tracta de la denominada Illa E de Torre Baró.

Una de les principals característiques del projecte és que l'estructura dels edificis s'adapta a l'orografia del terreny. El complex d'habitatges s'erigeix sobre un fort pendent, de manera que l'alçària de l'edifici disminueix a mesura que s'avança sobre aquesta. En la seva alçària màxima, en el punt més baix del pendent, té cinc plantes, més terrassa i planta baixa. "Es tracta de convertir el pendent en una oportunitat", expliquen els arquitectes. Cadascun dels habitatges tindrà entre dos i tres dormitoris i, en la part central de l'edifici, hi haurà un pati, que no només vol facilitar una entrada de llum o de ventilació natural, sinó també oferir un espai de relació entre els veïns i les veïnes.

L'illa d'habitatges també està construïda a cavall entre dos entorns amb teixits dispars: entre una suburbanització de petits habitatges, molts d'ells en condicions precàries, i una zona més moderna i completament urbana. Els arquitectes també destaquen la mixtura social que representa el projecte, així com la regeneració urbana que obres noves com aquesta aporten al barri de Torre Baró. 🏡



Districte de Sants-Montjuïc

## PROJECTE D'OBRA NOVA "PLEN SOLEIL" A LA MARINA DEL PRAT VERMELL

DISTRICTE  
Sants  
- Montjuïc

ARQUITECTES  
Jaume Coll

PROGRAMA  
83 habitatges

Enmig d'un barri de nova planta en desenvolupament, la Marina del Prat Vermell –situat entre la Marina de Port i la zona industrial de la Zona Franca– s'estan edificant diversos blocs d'habitatges. El barri deu el seu nom als camps de la part baixa de la Marina de Sants, on durant molts anys va estar en funcionament una fàbrica de teixits d'indianes. Una vegada tenyides les robes, es posaven a assecar als camps, que adquirien un color rogenc. D'aquí el nom del nou barri, que podria donar cabuda a prop de 30.000 habitants en el futur.

Un dels blocs d'habitatges que s'hi estan construint és el dissenyat per l'arquitecte Jaume Coll, que tindrà un total de 83 pisos i estarà ubicat a l'entorn del carrer d'Ulldecona. L'edifici es caracteritza per l'originalitat de la seva forma, ja que l'illa de cases tindrà una forma triangular, amb costats paral·lels a la Gran Via i la ronda del Litoral. Una altra tret fonamental serà la forta exposició a la llum solar de tots els habitatges, que podran gaudir així de llum natural. Tant és així que el projecte s'ha batejat com a "Plein soleil".

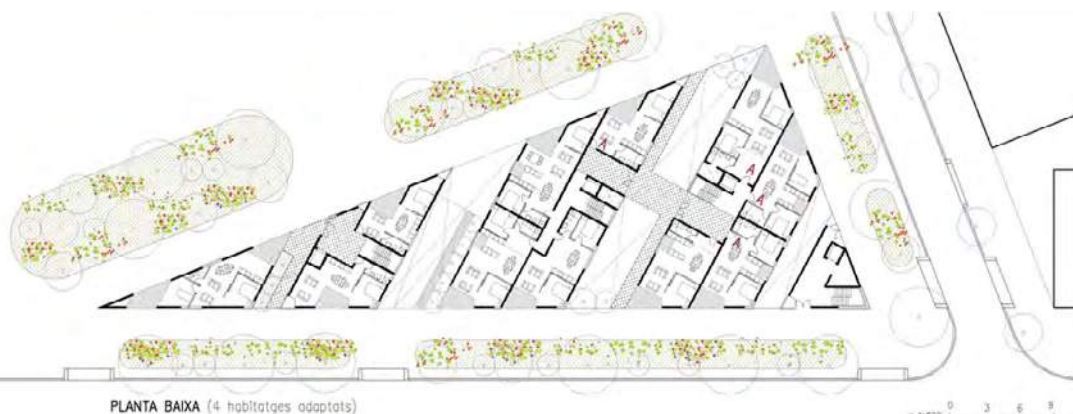
Tenint en compte la seva proximitat amb el mar, el projecte arquitectònic també està concebut per aprofitar la brisa marina per ventilar l'edifici de manera natural. Ventilació i lluminositat natural seran dos dels elements que contribuiran a garantir la sostenibilitat, el confort i la salut interior als habitatges. 🌿



TOTALS

TIPOLOGIA	#	IDEVANTORS	USUARIS
TIPOLOGIA A	15	1	2
TIPOLOGIA B	20	2	3
TIPOLOGIA C	47	2	4
TOTAL	82		9

RELACIÓ HABITATGES USUARIS



PLANTA BAIXA (4 habitatges adaptats)

e 1:800 0 3 6 9



# 11.2

## Projectes de rehabilitació

Districte de Sants Montjuïc

### REHABILITACIÓ DE LA CASA CONSEGAL

DISTRICTE  
Sants-Montjuïc

ARQUITECTE  
Domènec Boada  
i Piera (1903)

REHABILITACIÓ  
Santiago  
Herrero (2013)

PRESSUPOST  
117.602,67€

ANY  
2013

En l'històric edifici modernista de la Casa Consegal, situat al carrer de Galileu al districte de Sants-Montjuïc de Barcelona, s'ha impulsat un procés de rehabilitació des de l'any 2013, que actualment ja ha acabat. Es tracta d'una finca catalogada de l'arquitecte Domènec Boada i Piera de l'any 1903, on s'han detectat nombrosos elements arquitectònics amb simbologia maçònica.

En un primer moment, el projecte de rehabilitació, impulsat per la mateixa família propietària de l'edifici i dissenyat per l'arquitecte Santiago Herrero, preveia instal·lar un ascensor al pati contigu de l'escala i la supressió de les traves arquitectòniques existents.

Però arran de la valoració tècnica, es va ampliar l'abast de la reforma a la totalitat de l'escala i al vestíbul de l'edifici per recuperar elements ornamentals i amb valor patrimonial (esgrafiats, frescos del sostre, arrambadors, el paviment d'escacs, les làmpades de gas, etcètera). Això va suposar un increment del pressupost previst inicialment, d'uns 80.000 euros, fins als 117.602,67. Per això, els propietaris van sol·licitar una subvenció extraordinària que sufragués fins al 50% de les obres, que va ser concedida. L'import subvencionat ha estat, doncs, de 58.801,34 euros. 📌



## Districte de Ciutat Vella

### REHABILITACIÓ DELS HABITATGES DEL CARRER DE LANCASTER 7, 9 I 11

DISTRICTE  
Ciutat Vella

ARQUITECTES  
UTE formada  
per Batllori  
& Trepat  
Arquitectes  
SLP; Crespiera  
Simó Diagonal  
Arquitectura  
SLP; Marta  
Urbiola  
Domènech i  
Pau Vendrell  
Sarroca

PROGRAMA  
Rehabilitació de  
42 habitatges.

ANY D'ADJUDICACIÓ  
2019



PRESENTACIÓ  
de Eduard Simó  
i Marta Urbiola  
sobre la reha-  
bilitació de tres  
finques amb  
42 habitatges  
als números 7,  
9 i 11 del carrer  
Lancaster

Els veïns i les veïnes dels números 7, 9 i 11 del carrer de Lancaster van lluitar durant mesos davant del risc de perdre el seu habitatge i del deteriorament dels edificis per falta de manteniment. Com en edificis contigus, algunes empreses immobiliàries i fons d'inversió ja s'havien interessat en la compra d'aquests blocs sense garantir a les persones inquilines que s'hi poguessin quedar pagant un lloguer assequible, com fins aleshores. Davant d'aquesta situació, l'Ajuntament de Barcelona va decidir comprar la quarantena de pisos d'aquests blocs a mitjan 2017 per un valor total de 5,6 milions d'euros.

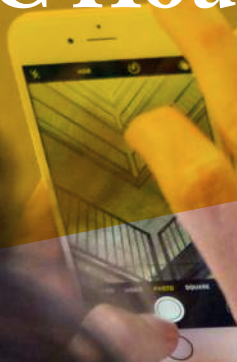
A causa del mal estat dels habitatges, el pas següent va ser promoure'n la rehabilitació, que ha estat adjudicada a principis del 2019 al grup integrat per quatre equips d'arquitectes d'una mateixa UTE: Batllori & Trepat Arquitectes SLP; Crespiera Simó Diagonal Arquitectura SLP; Marta Urbiola Domènech i Pau Vendrell Sarroca.

En representació d'aquest equip, Eduard Simó va exposar que es tracta d'una obra per reformar un total de 42 habitatges molt antics i en una situació molt deteriorada. El projecte de rehabilitació està concebut per ser compatible amb la residència dels veïns i les veïnes al bloc, que no hauran d'abandonar casa seva mentre duri l'obra. Es planteja fer una intervenció mínima en l'estructura de l'edifici per assegurar unes condicions d'habitabilitat adequades. 🏡



# 12

**Innovació, TIC i habitatge:  
propostes finalistes del  
BCN-NYC Housing Challenge**







SESSIÓ  Presentació projectes BCN-NYC Challenge

PRESENTACIÓ  Presentació del BCN-NYC Affordable Housing Challenge

Cercar avenços tecnològics o solucions innovadores que contribueixin a reduir els terminis i despeses de construcció i rehabilitació d'habitatges en zones urbanes denses, per fer més assequible l'habitatge a tothom. Aquest és l'objectiu del BCN-NYC Housing Challenge, un concurs internacional al qual es poden presentar propostes d'habitatge innovadores per al seu possible desplegament a Barcelona o Nova York.

Les dues ciutats plantegen aquest concurs de manera conjunta, perquè en l'actualitat comparteixen molts reptes en aquesta matèria, com ara l'escassetat de sòl per construir o la manca d'habitatge adequat i assequible, que té un impacte negatiu en la inclusió social, la igualtat, la salut, el benestar de les persones i la sostenibilitat. Cal recordar que ambdues ciutats van liderar l'elaboració de la Declaració dels governs locals pel dret a l'habitatge i el dret a la ciutat.

El guanyador del BCN-NYC Housing Challenge, que es va donar a conèixer el 14 de maig de 2019 al Congrés Smart Cities New York, és el projecte CAH i ATRI, i els altres dos finalistes són Elastic Living i Everyday life Housing Networks. Durant el Fòrum d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, es van donar a conèixer aquests tres projectes finalistes, seleccionats per un comitè multidisciplinari d'experts i expertes d'entre les 54 candidatures presentades de fins a 16 països.

El concurs està organitzat pel programa i.lab del Comissionat de Tecnologia i Innovació Digital i la Regidora d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona i l'Ajuntament de Nova York. A continuació, es descriu el projecte guanyador i els altres dos finalistes.

La proposta guanyadora ha rebut un premi econòmic de 40.000 dòlars per dur a terme dos projectes pilots, un a Barcelona i l'altre a Nova York.

### a) CAH I ATRI: la densificació de la ciutat

Aquesta proposta és el resultat de la suma de dos projectes similars impulsats per dos equips diferents: "Innovació per a la il·lusió" de Straddle3 Barcelona i "Sistema de construcció per a habitatge assequible" de la Universitat Nacional de Colòmbia.

Davant de l'escassetat de sòl per construir tant a Barcelona com a Nova York, es planteja incrementar la densificació de la ciutat, no només aprofitant els espais buits que encara hi hagi per donar-los nous usos, sinó també creixent en vertical. És a dir, es proposa col·locar més plantes sobre els edificis ja existents, o bé annexar noves construccions en espais d'infraestructures (carreteres, autovies, vies del tren...).

Es tracta d'un model de rehabilitació i nova construcció basat en mòduls

d'habitatges d'instal·lació ràpida lleugers, adaptables, que fan servir materials reciclats i necessiten poc suport en el sòl. Perquè aquestes noves construccions responguin a les necessitats socials, el projecte defensa que estiguin acompanyats de processos de participació de les comunitats implicades, que es poden dinamitzar amb aplicacions tecnològiques com ara les apps.



CAH + ATRI3

## **b) Elastic Living: espais flexibles i multifuncionals als habitatges**

Es tracta d'un sistema que permet adaptar tant la mida com els usos dels espais de la llar. Mitjançant aquest sistema, un mateix espai es pot convertir en despatx, cuina, dormitori, sala d'estar..., segons les necessitats de les persones que hi visquin en cada moment del dia. Això és possible gràcies a un sistema de mòduls mòbils de mobiliari que poden separar-se o ajuntar-se mitjançant diferents combinacions, donant diverses funcions al mateix espai.

Es tracta d'un sistema per flexibilitzar l'espai amb múltiples avantatges, entre ells l'estalvi de temps i diners en la construcció, ja que parteix de mòduls prefabricats; l'eficiència espacial —en un espai d'uns 40 m<sup>2</sup> s'hi poden encabir tots els usos d'una llar—; la flexibilitat i la possibilitat de personalització, segons els gustos i necessitats dels inquilins i les inquilines.

A més, el sistema pot tenir múltiples aplicacions en diferents camps, des de l'habitatge públic fins als allotjaments turístics. També aporta solucions accessibles per a gent gran o amb problemes de mobilitat i, en general, es pot adaptar a la situació de persones amb perfils diversos i en diferents etapes vitals.

Es tracta d'un sistema inventat i patentat per l'arquitecte austríac Angelo Roventa. En el projecte també hi ha col·laborat ArqEstructura.





## c) Everyday life Housing Networks: l'habitatge amb perspectiva de gènere

Es tracta d'una proposta del Col·lectiu Punt 6, cooperativa d'arquitectes de Barcelona amb perspectiva feminista. El projecte d'habitatge col·lectiu presentat al concurs pretén que les persones implicades, tot i viure en diferents habitatges, comparteixin espais comuns per tal de col·lectivitzar el treball domèstic i de cura (bugaderia, cuina, espais de reunió...), entenent que aquesta ha de ser una responsabilitat compartida per tots els membres de la comunitat i no recaure majoritàriament en les dones. El fet de compartir determinats espais també suposa una reducció de les despeses i, per tant, contribueix a fer més assequible l'habitatge.

Així doncs, es vol articular un sistema d'habitatge accessible i assequible en xarxa per posar al centre la vida de les persones, incloent-hi també criteris de sostenibilitat i aprofitant els avantatges dels mitjans digitals per al repartiment de les tasques reproductives i de cura. Aquesta redistribució de tasques també es vol fer extensiva a escala de barri, més enllà de la comunitat implicada directament en el projecte.

En el disseny del projecte, la participació també adquireix una rellevància especial. Per això, es planteja la creació de grups de treball amb els residents del barri implicat, que reflecteixin la diversitat de perfils de les persones que hi

estan involucrades. Cada comunitat haurà de decidir quines parts de la seva vida vol compartir i quines no i a partir d'aquí es determinaran els espais comuns.

Les principals contribucions del projecte passen per realçar les tasques reproductives i de cura, situant-les al mateix nivell que el treball remunerat; trencar les barreres entre el públic i el privat en el dia a dia; promoure un disseny urbà que afavoreixi la salut i el benestar, i promoure la visibilització de les dones. 🏡





# Conclusions

**A través de les diferents ponències del fòrum, hem pogut constatar, d'una banda, la gran complexitat del repte de l'habitatge a les ciutats i, de l'altra, les múltiples mesures i possibilitats per abordar-lo.**

Les arrels del problema les trobem en les dinàmiques del sistema capitalista global, que considera l'habitatge com un bé d'inversió i d'especulació financera, com explicava la professora d'arquitectura i urbanisme Raquel Rolnik, que subratllava la paradoxa següent: el capital sense vincles amb el territori és el que està reestructurant les ciutats i canviant les nostres vides i desencadenant la denominada *gentrificació*.

Actualment, assistim a la segona onada de desposseïció que ha comportat l'entrada de l'habitatge als mercats financers. La primera va començar l'any 2007, amb la crisi hipotecària, amb efectes a escala internacional, però especialment greus en el cas de l'Estat espanyol. La segona, que ha disparat els preus del lloguer fent-lo cada vegada més inaccessible a la ciutadania, s'ha agreujat especialment des de l'any 2013. En el cas espanyol, es deu a la conjunció de diversos factors: les dificultats econòmiques de les famílies i d'accés al crèdit hipotecari després de l'esclat de la crisi, que han provocat un augment de la demanda del lloguer —amb una escassa oferta—; els canvis en la Llei d'arrendaments urbans del 2013, que segons els moviments socials han contribuït a la pujada de preus, o la proliferació dels allotjaments turístics.



## Espanya, molt allunyada de les polítiques d'habitatge més avançades d'Europa

La crisi de l'habitatge a les ciutats no és un fenomen exclusivament català o espanyol, però sí que s'està vivint a casa nostra amb més virulència. Per què? La raó no és altra que l'endarreriment històric de l'Estat espanyol en polítiques d'habitatge en el context europeu.

L'endarreriment té a veure amb raons històriques. Si des de principis del segle XX, i especialment des que es va acabar la Segona Guerra Mundial, en molts països europeus es van començar a desplegar polítiques per garantir habitatges assequibles a la població, a Espanya no va ser així. De la dictadura franquista provenen les arrels d'alguns dels problemes d'habitatge que continuem tenint en l'actualitat, entre ells el foment de l'accés massiu de la població a pisos de propietat mitjançant l'endeutament o la consideració del sector immobiliari com a motor econòmic del país.

Aquesta herència històrica —i la incapacitat de revertir-la— explica en bona mesura moltes de les diferències que ens separen d'Europa, de les quals trobem innumerables exemples. Actualment, els estats de l'entorn europeu destinen l'1% del PIB a habitatge, mentre que Espanya hi destina a l'entorn del 0,1%. Si a Espanya un 16,9% de la població viu de lloguer, a Alemanya aquest percentatge és del 48,3%. Si als Països Baixos més del 30% del parc d'habitatge és social i assequible, a Espanya aquest percentatge està per sota del 2%.



## Les administracions, desbordades davant de l'emergència habitacional

A causa de la manca d'habitatge social i públic, moltes administracions s'han vist desbordades a l'hora de fer front a l'emergència habitacional a Espanya. Els ajuntaments, que viuen aquesta problemàtica en primera línia, reivindiquen més implicació i finançament a les administracions supramunicipals, Generalitat i Estat espanyol, en matèria d'habitatge.



## **Els moviments socials combinen les accions de desobediència civil i d'emergència amb les demandes de polítiques estructurals**

Davant d'aquesta situació, el rol dels moviments socials en defensa del dret a l'habitatge ha estat fonamental. Primer va ser la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), que va néixer l'any 2009 per donar suport i apoderar les persones afectades per processos de desnonament. Més recentment, el 2017, va néixer el Sindicat de Llogaters, emmirallant-se en els sindicats d'inquilins que existeixen des de fa més de cent anys en països com Alemanya o Àustria.

Tant la PAH com el Sindicat de Llogaters combinen les accions de desobediència civil (aturar un desnonament, ocupar un pis buit per donar allotjament a famílies en situació d'exclusió, negar-se a assumir una pujada abusiva del lloguer i continuar al mateix pis pagant el mateix...) amb les reivindicacions per canviar polítiques i lleis que consideren injustes tant en l'àmbit local, com català i estatal. A més dels moviments socials, cal destacar el suport que les entitats del tercer sector estan prestant a les persones en situació d'exclusió residencial.

Com van assegurar els moviments socials, així com responsables de diverses administracions, ens enfrontem al doble repte de respondre a l'emergència habitacional sense abandonar la posada en marxa de mesures estructurals. Sense elles, no aconseguirem mai sortir de la crisi cronificada en què estem immersos.

Les mesures estructurals es poden desplegar ja sigui sobre el parc immobiliari existent o promovent nous habitatges assequibles, tal com s'exposa a continuació. Per desplegar-les, és cabdal millorar la col·laboració entre el sector públic i el privat i entre les mateixes administracions.



## **Canvis en el parc d'habitatges existent**

### **A) LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES**

És una de les polítiques prioritàries, especialment en ciutats com Barcelona, que tenen escàs sòl per créixer i on, per tant, caldrà buscar solucions en els edificis ja existents per fer front al repte de l'habitatge. Per això, cal vincular les ajudes públiques a la rehabilitació al respecte de clàusules socials i antiespeculatives, per exemple, obligant els propietaris que les reben a llogar els pisos a un preu assequible. D'altra banda, és prioritari que els processos de rehabilitació s'encaminin cada cop més a millorar l'eficiència energètica dels edificis i la seva accessibilitat.

### **B) GARANTIR LA FUNCIÓ SOCIAL DE LA PROPIETAT**

En aquest sentit, és fonamental la detecció d'habitatges buits per mobilitzar-los per a lloguer social, també facilitant ajuts per a la seva rehabilitació. Amb aquest objectiu, l'Ajuntament de Barcelona ha elaborat durant aquest darrer mandat el seu primer cens exhaustiu de pisos buits de la ciutat, i n'ha detectat un total de 10.052, un 1,2% del total del parc immobiliari.

En el cas dels grans tenidors, cal tenir en compte que els articles de la Llei 24/2015 recuperats recentment els obliguen a cedir els habitatges que tinguin buits per al lloguer social. Així mateix, estableix que han d'oferir un lloguer social a les famílies amb dificultats econòmiques abans de procedir a un desnonament. Ara bé, cal tenir en compte que la propietat de l'habitatge a Espanya està fortament atomitzada i majoritàriament en



mans de particulars. Així doncs, la mobilització dels pisos buits dels grans tenidors esdevé una mesura necessària, però no suficient.

L'Administració pública també pot adquirir habitatge per garantir la seva funció social per la via del tanteig i retracte, és a dir, el seu dret de compra preferent sobre els habitatges en venda, tot i que això està subjecte a la seva disponibilitat pressupostària.

En el cas d'Euskadi, com a mesura pionera arreu de l'Estat, també s'ha pres una altra mesura per garantir la continuïtat de la funció social dels habitatges: la qualificació permanent de l'habitatge protegit.

### C) MESURES PER FRENAR ELS PREUS DELS LLOGUERS

Durant el fòrum, es van expressar diferents posicions a l'entorn d'aquest tema. D'una banda, portaveus del govern espanyol i de la Generalitat es van mostrar partidaris dels índexs de preus de referència, que orienten sobre quin és el cost mitjà d'un habitatge, sense ser de compliment obligat. Segons el seu parer, els índexs s'han d'acompanyar amb incentius fiscals per als propietaris que lloguin el seu habitatge per sota dels preus de referència. De fet, la Generalitat ja disposa d'un índex de referència des del 2017 i el decret de lloguers de l'Estat aprovat recentment també preveu crear-ne un.

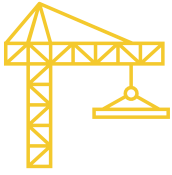
D'altra banda, hi ha veus partidàries de limitar obligatòriament els preus dels lloguers, com defensa Jaime Palomera, del Sindicat de Llogaters, o Javier Burón, gerent d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona. Aquesta és una mesura que ja s'ha posat en marxa en països com Alemanya, on la limitació

dels preus del lloguer és obligatòria des del 2015, tot i que el Sindicat d'Inquilins de Berlín considera que fins al moment no funciona amb l'eficàcia desitjada. A més, hi ha diferents criteris sobre com s'haurien de definir els barems d'aquesta limitació de preus, si basant-se en criteris socioeconòmics i de renda com defensen els moviments socials, o basant-se en els preus de mercat.

Per garantir el lloguer assequible, també és cabdal regular els allotjaments turístics. Des de l'any 2015, l'Ajuntament de Barcelona ha pres diverses mesures amb aquest objectiu (identificació, sanció i tancament de pisos turístics, limitació d'aquests allotjaments a les zones amb més pressió turística...), però tot i això la problemàtica és molt difícil de revertir. Molts propietaris se senten atrets per la rendibilitat més elevada que poden treure amb els allotjaments turístics.

A Lisboa, han ideat una mesura pionera per combatre el problema d'arrel: obligar plataformes com Airbnb a fer que la meitat dels lloguers en què actuen com a intermediaris sigui de llarg termini (per a residents) i només l'altra meitat pugui de ser curt termini (per a turistes). Després, es faria una mitjana ponderada amb els ingressos obtinguts per ambdós tipus de lloguer, que seria l'import que rebria el propietari, que deixaria així de tenir incentius per dedicar-se només al lloguer turístic.

A més de l'assequibilitat del preu, la professora de dret civil Elga Molina, especialitzada en legislació sobre lloguer a Europa, també recomana aplicar a Espanya el model de contracte indefinit d'arrendament, que ja existeix en més d'una desena de països europeus.



## **Promoure un nou parc d'habitatges assequibles**

### **A) LA CONSTRUCCIÓ PÚBLICA D'HABITATGE EN COL·LABORACIÓ AMB EL SECTOR PRIVAT**

Sempre que hi hagi sòl disponible —a Barcelona és escàs, però es troba en una proporció més elevada en altres municipis metropolitans— i disponibilitat pressupostària, es pot promoure directament la construcció d'habitatges públics assequibles. Els moviments socials insisteixen que siguin exclusivament de lloguer, perquè no puguin ser desqualificats al cap d'uns anys.

Des de l'Administració s'adverteix de la manca de recursos per fer habitatge públic i, per això, es considera cada vegada més important promoure la col·laboració i corresponsabilització del sector privat en aquesta matèria. Des d'aquesta perspectiva, s'ha impulsat el projecte Habitatge Metròpolis Barcelona, que preveu la construcció de 4.500 habitatges de lloguer assequible, a través d'un operador constituït per l'Ajuntament de Barcelona i l'AMB, que vehicularà la construcció dels pisos a través d'una societat mixta, en què s'hauria d'incorporar un soci privat.

L'Ajuntament de Barcelona també ha exigut la corresponsabilització del sector privat en la garantia del dret a l'habitatge amb una mesura pionera a l'Estat impulsada pels moviments socials: que el 30% de les noves promocions privades d'habitatge i grans rehabilitacions s'hagi de destinar a l'habitatge assequible.

Per la seva banda, la Generalitat de Catalunya adreça una de les seves línies de préstecs per a la promoció d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer a promotors públics i privats.

Pel que fa als agents del sector immobiliari, demanen més col·laboració publicoprivada en matèria d'habitatge i més agilitat en la concessió de llicències per a la construcció, que també contribuiria a produir HPO amb més rapidesa, entre altres propostes.

### **B) PROMOURE EL COHABITATGE O HABITATGE COOPERATIU**

Des de l'economia social, solidària i cooperativa també s'han començat a impulsar alternatives per garantir l'accés a un habitatge assequible, especialment el model d'habitatge en cessió d'ús en el cas català. Ajuntaments com el de Barcelona estan cedint cada vegada més solars públics a cooperatives amb aquesta finalitat. També s'han promogut aquest tipus d'habitatges a altres comunitats autònomes com Euskadi o les Illes Balears, però a Espanya aquesta és encara una experiència incipient. Estem encara molt lluny de països com els Països Baixos, on el 60% del parc d'habitatges del país està en mans de cooperatives.

El cohabitatge pot ser no només una fórmula per facilitar l'assequibilitat del preu de l'habitatge, sinó també per dinamitzar altres models de convivència. Així ho posen de manifest les experiències d'habitatge intergeneracional (o de convivència de diversos col·lectius en un mateix edifici) impulsades per cooperatives. Als Països Baixos, aquestes experiències són múltiples arreu del país i a Espanya n'hi ha alguns casos, impulsats per cooperatives o pel sector públic. Per exemple, el Patronat Municipal d'Habitatge d'Alacant ha promogut un habitatge intergeneracional entre persones grans i joves, referent dins i fora d'Espanya.



## La planificació de les polítiques d'habitatge: cap on anem?

Per desplegar de manera eficaç mesures com les anteriors, és fonamental la planificació estratègica amb una mirada a llarg termini, tal com va explicar Mario Yoldi, director de Planificació i Processos Operatius d'Habitatge del govern basc, pioner en aquesta matèria. Aquesta unitat planifica les polítiques d'habitatge a partir de l'anàlisi de dades que li ofereixen la resta de departaments implicats, amb què treballa en xarxa de manera coordinada. També fan servir el potencial dels mitjans digitals per planificar i avaluar les polítiques d'habitatge i adequar-les a les necessitats de la ciutadania.

Planificar també requereix no perdre de vista "per a qui i per a què" construïm, tal com recorda l'arquitecta Zaida Muxí, per a qui atendre els canvis demogràfics i socials és essencial per pensar els habitatges del futur. Tant Muxí com la directora de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, Carme Trilla, van alertar sobre l'envelliment de la població i sobre la importància d'adequar els habitatges a les necessitats de les persones grans. A més, Muxí considera que cal repensar l'estructura dels habitatges atenent els canvis en els models de convivència, per exemple el creixement de persones que viuen soles o de parelles sense fills, i la perspectiva de gènere. Com el Col·lectiu Punt 6, que treballa l'arquitectura amb perspectiva de gènere, considera que la composició dels blocs d'habitatges i dels barris en general han de facilitar el repartiment de les tasques domèstiques i de cura.

Així doncs, són molts els aspectes que cal tenir en compte a l'hora de planificar les polítiques d'habitatge, decidir quines es duran a terme i com es farà. Com exposava Raquel Rolnik, l'arrel del problema és la conversió de l'habitatge en un bé d'especulació financera i, per tant, les dificultats d'accés a l'habitatge perviuran mentre ens trobem immersos en aquesta dinàmica capitalista. Però això tampoc no pot ser una excusa per restar en l'immobilisme. Hi ha marge per actuar i són moltes les possibilitats per fer-ho, com ha posat de manifest el Fòrum d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona.

Rolnik es mostra escèptica respecte a la capacitat d'actuació dels estats en el context del capitalisme global i diposita les seves esperances en el món local, en les alternatives que puguin sorgir des de la iniciativa ciutadana i l'economia social, solidària i cooperativa, que poden contribuir a dinamitzar les administracions locals.

En definitiva, la ciutadania i els municipis tenen i tindran un paper clau per impulsar solucions al repte de garantir el dret a l'habitatge. 🏡



## Crèdits

**Diàlegs d'Habitatge**  
**Número 1. Octubre 2019**

**Collecció**  
Diàlegs d'Habitatge

**Coordinació**  
Departament de Comunicació de l'Institut Municipal  
de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

**Autora**  
Irene Peiró

**Consell de redacció**  
Lucía Martín, Javier Burón, Àngels Mira, Vanesa Valiño, Carlos Macías,  
Anna Ganuza, Gemma Font, Jordi Palay i Núria Ventura.

**Fotografies**  
Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

**Edició**  
Ajuntament de Barcelona  
Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

Reservats tots els drets d'edició.

**Disseny gràfic i maquetació**  
Maria Beltran

**Direcció editorial**  
Direcció d'Imatge i Serveis Editorials  
ISSN 2696-1741

**habitatge.barcelona/ca**



Ajuntament  
de Barcelona