HABITATGE

BARCELONA 2015—2023

HABITATGE

HABITATGE

BR BARCELONA REGIONAL

Ajuntament de Barcelona

HABITATGE BARCELONA

Habitatge Barcelona
LUCIA MARTÍN

01 EL DRET A L'HABITATGE EN DISPUTA

23 **El reconeixement del dret a l'habitatge**

26 Volem que la política d'habitatge sigui de veritat un dels pilars de l'estat del Benestar?
CARME TRILLA

29 **Mercat i polítiques d'habitatge**

34 De la societat de propietaris a la gran polarització
JAIME PALOMERA

38 **Crisis econòmica i desigualtats socials**

48 Desigualtats en l'habitatge i polítiques per mitigar-les
IRENE SABATÉ

52 **Habitabilitat i habitatge digne**

58 Hi ha alternatives: el dret a la ciutat contra la gentrificació
ÁLVARO ARDURA, DANIEL SORANDO

02 CAP A UNA NOVA POLÍTICA D'HABITATGE. BARCELONA, 2015 – 2023

66 Missió Habitatge Assequible. La política d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, 2015-2023
JAVIER BURÓN, EDUARDO GONZÁLEZ DE MOLINA, EDUARD CABRÉ

PROMOCIÓ D'HABITATGE SOCIAL I ASSEQUIBLE

82 **Zonificació inclusiva d'habitatge protegit**

84 Reserva d'habitatge assequible en sòl urbà consolidat

86 La política del sòl: processos de privatització vs. manteniment del sòl públic amb funció social
IÑIGO MAGUREGI

90 Habitatge assequible i d'inclusió social impulsat pel mercat
WALKER TOMA

96 **Promoció innovadora d'un parc públic d'habitatge de lloguer**

98 Promoció directa d'habitatge públic

103 Promoció directa d'habitatge industrialitzat

107 L'habitatge en un planeta amb febre
DANIEL IBAÑEZ

112 Futur de les promocions industrialitzades

114 De l'espectacle a la reflexió
IGNACIO PARICIO

119 La necessitat d'aplicació de solucions constructives industrialitzades en la rehabilitació.
SANDRA BESTRATEN

124 **Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer social i assequible**

126 Instruments per a l'adquisició d'habitatge privat

130 La compra d'habitatge privat en un context d'escassetat de sòl
LUCIE LESCUDÉ-PLAA

134 Programa de compres municipal

136 La política de municipalització d'habitatges i altres immobles
FLORIAN SCHMIDT

139 Aprenent de Barcelona: la importància de la compra pública de béns com a estratègia de transició
GIANPAOLO BAIOCCHI, JAKE CARLSON

142 Cap a un model de col·laboració publicoprivada de compra d'habitatges

144 **Mobilització d'habitatge privat cap al lloguer assequible i social**

146 Cens d'habitatges buits

148 Programa de mobilització d'habitatge buit a Euskadi
OBSERVATORI BASC DE L'HABITATGE

151 Borsa de lloguer

152 Captació d'habitatges d'ús turístic (HUT)

153 Programa de cessió d'habitatge

154 Fundació Hàbitat3. De l'habitatge buit a l'habitatge social
XAVIER MAURI

PROTECCIÓ DE LES PERSONES RESIDENTS

160 **Cap a un parc permanent d'habitatge protegit**

162 Qualificació d'habitatge protegit

164 **Prevenir la turistificació per mantenir l'ús residencial de l'habitatge**

166 Regulació dels establiments d'allotjament turístic

172 Els efectes de la turistificació sobre el preu de l'habitatge de lloguer
JORDI JOFRE-MONSENY

176 **El control dels preus de lloguer**

178 Sistema de control dels preus de lloguer

180 Les mesures de control de preus des d'una perspectiva internacional
ELGA MOLINA

184 **Garantir la funció social de l'habitatge**

186 Unitat contra l'assetjament immobiliari

194 La tutela jurídica de la funció social de la propietat i la inspecció i sanció en la mateixa
FUENSANTA ALCALÁ, PABLO FEU

PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

200 **Prevenció dels desnonaments**

202 Servei de mediació per a casos d'impagament i de dificultat de pagament de lloguer

204 Unitat Antidesnonaments

206 Ampliació de l'abast de la Mesa d'emergències socials

208 **Ajuts al pagament de l'habitatge**

210 Tipus d'ajuts al pagament de l'habitatge

214 Subsidiar la oferta o la demanda. Ajudes a la promoció i ajudes a les famílies
MONTSERRAT PAREJA-EASTAWAY

218 **Pobresa energètica**

220 Punts d'Assessorament Energètic (PAE)

222 Accions locals per combatre la pobresa energètica
MARÍA TERESA COSTA-CAMPI, ELISENDA JOVÉ

226 **Lluita contra el sensellarisme**

228 Atenció a les persones sense llar

231 *Housing first* a Barcelona, de programa pilot a política pública per combatre el sensellarisme
ALBERT SALES

234 **Discriminació i racisme immobiliari**

236 Evidències sobre discriminació immobiliària

238 Persones Refugiades

PARTICIPACIÓ I COPRODUCCIÓ DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

242 **Promoció delegada d'habitatge social i assequible**

244 Promoció delegada amb entitats socials sense ànim de lucre

250 La construcció col·laborativa del model barcelonès de cohabitatge en cessió d'ús VANESA VALIÑO

260 L'habitatge cooperatiu danès
LORENZO VIDAL

263 Una necessitat: pensar en la transformació de l'habitatge col·lectiu
CHRISTOPHE HUTIN

266 Promoció delegada amb operadors amb ànim de lucre limitat

273 Llum, aire i sol: l'habitatge entès com un dret universal
MICHAELA KAUER

278 **Participació ciutadana en el disseny de la política d'habitatge**

280 Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (CHSB)

284 La gestió publicocomunitària del parc de lloguer municipal
CARLOS MACÍAS, CARLA ZOLLINGER

289 Porto 15. La resposta de Bolonya a la demanda d'habitatge col·lectiu
SILVIA CALASTRI, MARCO GUERZONI

294 **Transparència i governança de dades**

296 Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)

300 Oficina Municipal de Dades (OMD) i APP de compravenda

302 Càtedra d'Habitatge Barcelona

304 Els inicis de la «Càtedra Barcelona d'estudis d'habitatge»
CO-DIRECTORS/ES I COORDINADOR DE LA CÀTEDRA

306 **Barcelona en el món. Projectes i iniciatives internacionals**

309 Xarxa, incidència internacional i intercanvi tècnic

310 Projectes europeus, premis i reconeixements

316 **Innovació organitzativa de l'administració**

318 Del Patronat a l'IMHAB

PRESERVACIÓ I SOSTENIBILITAT

322 **Cap a barris i habitatges regenerats i verds**

324 L'estratègia de rehabilitació a Barcelona

326 Objectius i estratègies en la rehabilitació d'habitatges
JOSEP M. MONTANER

330 Àmbits de regeneració urbana

334 Dret a l'habitatge i dret a la ciutat
ORIOL NEL·LO

338 Ajuts a la rehabilitació de Finques d'Alta Complexitat - Pla de Barris

342 Ajuts a la rehabilitació dels elements comuns

346 Rehabilitació interiors d'habitatges

348 **Habitatge i fons europeus**

350 Barcelona Renovable 2030

354 Participació comunitària publicoprivada en la rehabilitació d'habitatges a Europa
CLARA MAFÉ

03 REPTES PENDENTS I CLAUS DE FUTUR

360 Resultats i impacte del nou paradigma en habitatge

372 Tot és habitatge
JOSEP BOHIGAS

377 Reptes de futur
JAVIER BURÓN

Aquest llibre sorgeix de la voluntat d'explicar la política d'habitatge impulsada per part de l'Ajuntament de Barcelona durant el període 2015-2023. En aquest es recullen estratègies, mecanismes, eines, agents polítics i de gestió que s'han promogut des de l'Ajuntament i que tenen com a objectiu principal afrontar l'enorme crisi d'habitatge, amb problemàtiques detectades en relació amb l'accés i el manteniment de l'habitatge per una gran part de la població de la ciutat.

El recull de polítiques s'emmarca en reflexions d'experts nacionals i internacionals que han estat influència i inspiració per Barcelona i que apareixen intercalades en els diferents capítols en format d'articles. En aquest sentit, el llibre també té l'objectiu de contribuir en la construcció d'un model emergent d'intervenció local en habitatge. Un model que pretén convergir amb les millors pràctiques europees però partint de la realitat i característiques de Barcelona.

El llibre s'estructura en tres parts. A la primera es fa un repàs dels elements clau de definició i debat en polítiques d'habitatge; a la segona es presenten el conjunt de mesures promogudes per l'Ajuntament durant els últims anys en relació amb els objectius de *promoció*, *protecció*, *prevenció*, *participació* i *preservació* de l'habitatge. Finalment, la tercera part recull els resultats i els impactes de les polítiques impulsades i els reptes que queden pendents.

En conclusió, aquest llibre pretén acostar a la ciutadania el model d'habitatge desenvolupat a Barcelona durant els dos últims mandats de govern (2015-2023), i té la voluntat de ser llegit com un acte de transparència i rendició de comptes al servei dels barcelonins en el seu exercici del dret fonamental a l'habitatge.

HABITATGE BARCELONA

LUCIA MARTÍN GONZÁLEZ
Regidora d'Habitatge i Rehabilitació
Ajuntament de Barcelona

Han passat vuit anys des de que Barcelona en Comú va assumir el govern de l'Ajuntament de Barcelona i toca rendir comptes. Què són vuit anys en la història de les polítiques d'habitatge de la ciutat? Segurament molt poc si ho pensem en termes estrictament temporals. Tanmateix la sensació personal, i m'atreviria a dir que de tot l'equip, és de molta intensitat i un sentiment ambivalent que oscil·la entre l'orgull per la (molta) feina feta i la preocupació per l'impacte de l'especulació global en el dia a dia de tantes veïnes.

Des de 2015 fins a l'actualitat, primer des del Congrés dels Diputats i a partir de 2019 com a Regidora d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, he tingut la sort de participar activament en l'impuls de noves i millors polítiques d'habitatge des de l'àmbit institucional. Malgrat les enormes resistències del poder immobiliari (en totes les seves formes), el dret a l'habitatge ha aconseguit avenços importants. I a banda de la feina de les moltes que estem a les institucions, cal recordar sempre que aquests progressos no haurien estat possibles sense la feina, la valentia i la tenacitat d'organitzacions socials de la ciutat i més enllà.

L'any 2017 s'aconseguia que la durada dels contractes de lloguer passés a cinc i set anys en funció de si es tracta d'una propietat persona física o jurídica, front els tres anys que havia aprovat el Partit Popular l'any 2013. A Catalunya s'han aprovat lleis que han permès des de coresponsabilitzar als grans tenidors en l'oferiment de lloguers socials a les famílies en situació de vulnerabilitat, fins a regular els preus dels lloguers. Ambdues són normes que han obert camí i, de fet, quan s'escriuen aquestes línies, marquen el debat al voltant d'una nova Llei Estatal d'Habitatge.

Durant aquests anys la ciutat ha patit moments durs, com l'atemptat terrorista de 2017 o la pandèmia de la Covid-19. Tampoc no ha estat fàcil governar en una època marcada pel procés i la inestabilitat a Catalunya. I l'any 2022 acaba amb una guerra que, ara també a les portes d'Europa, mata, obliga a milers de persones a fugir del seu país i provoca una nova crisi econòmica i social d'abast global. Totes aquestes situacions han tingut i tenen un impacte directe en la vida de les veïnes i també en el desenvolupament de les polítiques d'habitatge.

A l'inici de la meva etapa al Congrés vaig comprovar com l'habitatge era considerat un dret de segona i un tema menor en la majoria de debats. A l'Ajuntament de Barcelona i segurament en molts altres municipis, en canvi, les necessitats habitacionals de la població ocupaven una part important dels recursos econòmics i de l'agenda diària. La paradoxa és que els canvis profunds que es requereixen a tots els pobles i ciutats per millorar l'accés a un habitatge digne, precisen de certa intervenció estatal.

Sense desconèixer el paper que poden dur a terme els governs locals per millorar la vida de la gent, el cert és que tant l'Estat central, com el govern de la Generalitat, disposen de competències claus en matèria d'habitatge. Tot i així, des de l'Ajuntament de Barcelona no hem volgut limitar-nos a exercir les competències habitacionals que són ben poques: hem perseguit amb insistència la resolució dels problemes i necessitats de la ciutadania vinculades a l'habitatge.

L'objectiu d'aquest llibre és precisament mirar de recollir la filosofia de les noves polítiques d'habitatge impulsades des del govern municipal des de 2015. Mostrar no només les diferents actuacions que s'han dut a terme, sinó que totes elles formen part de la concepció de l'habitatge com a dret humà fonamental. És a dir, que els esforços de la Regidoria d'Habitatge per enfortir el Consell de l'Habitatge Social, per disposar d'un Pla pel Dret a l'Habitatge elaborat en sessions participatives i que fixa les obligacions dels poder públics, o bé la publicació d'informes sobre la distribució de la propietat del parc de lloguer de la ciutat, tenen a veure amb l'obligació d'informació i participació de qualsevol política entesa amb perspectiva de drets.

Aquesta mateixa filosofia és la que ens ha obligat a dedicar el màxim d'esforços i recursos econòmics a millorar les condicions habitacionals de les persones que es troben en situacions dificultoses. En aquest sentit, segurament una de les actuacions més encertades i que neix de la pràctica dels moviments socials ha estat la Unitat Antidesnonaments. Un equip conformat fins fa molt poc exclusivament per dones professionals que des de 2016 ha acompanyat a més de 14.000 famílies en situació de vulnerabilitat en risc de perdre casa seva per motius econòmics.

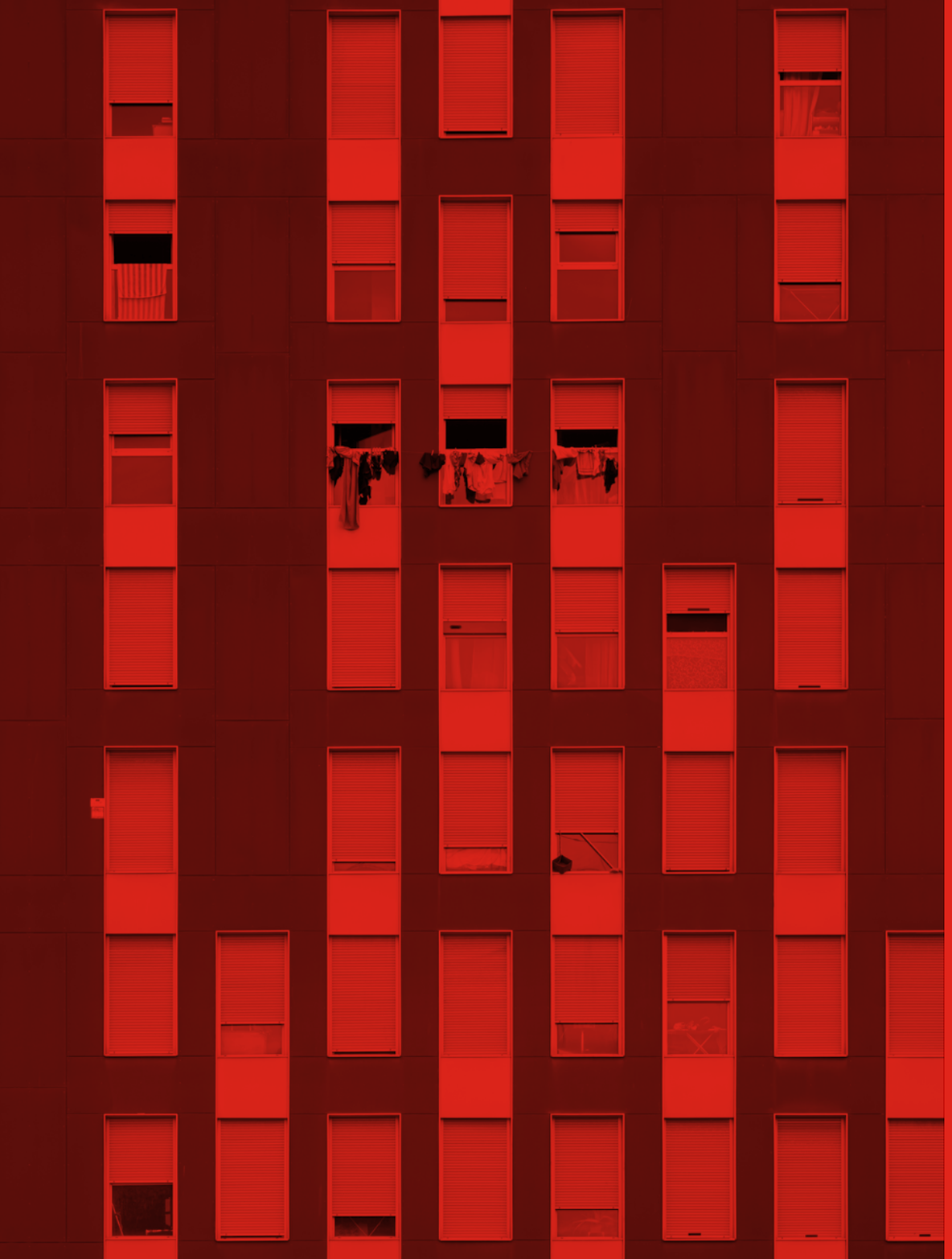
Però una política basada en drets també ha de perseguir i sancionar pràctiques il·legals, començant per aquelles comeses pels qui ostenten una posició de poder. Per a fer-ho possible, l'Ajuntament ha conformat un equip de Disciplina d'Habitatge dedicat a eradicar l'assetjament immobiliari. Des d'aquesta unitat s'han guanyat procediments judicials contra propietats assetjadores, s'ha inspeccionat per primer cop el parc protegit de la ciutat i, darrerament, s'està sancionat als promotors immobiliaris que incompleixen l'obligació de destinar el 30 % de les noves promocions a habitatge protegit.

Hem treballat perquè tot aquest esforç personal i col·lectiu per transformar la concepció de les polítiques d'habitatge resti en el temps durant les properes dècades. I és que en un temps relativament breu hem estat capaces d'impulsar transformacions rellevants que ens apropen a les millors pràctiques europees. En quant a despesa i inversió, només l'aportació municipal per ampliar el parc públic a través de la compra o de la promoció de nous habitatges es situa al voltant dels 1.000 milions d'euros (més de 500 milions de despesa ja realitzada).

Aquest sobreesforç econòmic ha fet que la ciutat passés d'uns 7.500 habitatges sota gestió municipal el 2015 a més de 11.500 quan comença el 2023. Això representa un increment del 50 % del parc assequible en menys de vuit anys. És més, només amb la finalització de les promocions en marxa que finalitzaran els propers anys superarem les 15.000 unitats i doblarem el parc que ens vam trobar el 2015. Pot semblar poc en xifres absolutes, més encara si mirem les xifres d'altres ciutats europees, però el salt és brutal. No hi ha cap altra ciutat de l'Estat que estigui fent aquest esforç.

Podria continuar posant en valor altres aspectes com la voluntat municipal de repensar les polítiques de rehabilitació de pisos, edificis i barris per fer-les arribar on més es necessiten. O bé la lluita per evitar la transformació dels habitatges en pisos turístics. Però es faria massa llarg i tediós i, afortunadament, els esforços d'aquests anys per superar l'emergència habitacional queden ben recollits en la següent publicació. Seguint la pràctica de situar les estratègies municipals en el context local i internacional, de dialogar amb l'entorn, el llibre dóna veu a diverses persones nacionals i internacionals que han estat d'alguna manera referents.

Finalment, unes paraules per reconèixer i agrair l'esforç ingent de tantíssima gent que ha fet i està fent possible que, malgrat totes les dificultats, Barcelona sigui avui una referència en polítiques d'habitatge. Des de l'anterior Regidor Josep Maria Montaner, passant per tothom qui treballa a l'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació, a la Gerència d'Habitatge, a la Regidoria d'habitatge, a tots els companys i companyes d'altres àrees municipals imprescindibles pel bon funcionament i aplicació de les polítiques d'habitatge (Drets Socials, Ecologia Urbana, Patrimoni...i més). I també a tanta i tanta gent que, ja sigui des de les institucions, com des dels moviments socials, les entitats socials, cooperatives, o mitjançant la seva activitat professional, treballa cada dia per lluitar contra l'especulació i protegir el dret a l'habitatge.



01

EL DRET A L'HABITATGE EN DISPUTA

Alguns dels elements clau de definició i debat en polítiques d'habitatge són el reconeixement de l'habitatge com a dret, el grau de relació de les polítiques amb el mercat, les desigualtats socioeconòmiques i com aquestes determinen les condicions de gaudi de l'habitatge i l'estat d'habitabilitat de l'habitatge i la seva relació amb la qualitat de vida dels seus habitants.

En aquest apartat, Carme Trilla fa una crida a la necessitat urgent de trobar solucions efectives i duradores per tal de no deixar un servei tan essencial i costós com l'habitatge exclusivament en mans del mercat.

En segon lloc, es fa un recorregut històric pel que fa a com s'han construït les bases de la política d'habitatge en aquest país, a través d'unes decisions que han acabat derivant en la situació que presenta Jaime Palomera en el seu article: un mercat de l'habitatge polaritzat entre qui no pot fer res més que seguir vivint de lloguer en un sector privat car i insegur, i qui ha pogut accedir a la propietat.

Les desigualtats socioeconòmiques s'accentuen i se superposen, especialment en els col·lectius i entorns més vulnerables. Irene Sabaté assenyala que calen mesures compensatòries, que combinin polítiques redistributives i predistributives en habitatge, per tal de curtcircuitar la producció i reproducció de desigualtats en el nostre sistema residencial.

Finalment, Álvaro Ardura i Daniel Sorando presenten mesures que prioritzen el benestar de les persones residents per sobre del de les persones visitants ocasionals o les oportunitats de negoci. L'objectiu d'aquestes és revertir els processos de gentrificació que estan uniformant les ciutats i convertint-les en monocultius turístics i de serveis dirigits a les classes altes.

EL DRET A L'HABITATGE EN DISPUTA

Vista aèria de la Nova Esquerra de l'Eixample.
Font: Jon Tugores

EL RECONEIXEMENT DEL DRET A L'HABITATGE

L'habitatge és un dret fonamental reconegut per la legislació i les administracions públiques a diferents nivells, tant local, com autonòmic, estatal i internacional, un dret que, a més, és condició bàsica per poder gaudir d'altres drets. La Declaració Universal de Drets Humans (ONU, 1948), en el seu article 25.1, reconeix explícitament l'habitatge com un dels drets per assegurar un nivell de vida adequat a la població. Per la seva part, les agendes urbanes internacionals i nacionals també expressen la necessitat de reconèixer la funció social del sòl i de l'habitatge, i de promoure diversos tipus de règims de tinença, sempre amb un enfocament centrat en les persones.

La Unió Europea, en els últims anys, també ha avançat en el reconeixement del dret a l'habitatge. L'article 19 del Pilar europeu de drets socials inclou l'habitatge entre els principis i drets essencials per al bon funcionament dels sistemes de benestar europeus, i també ho fa la Carta dels Drets Fonamentals de la Unió Europea, aprovada pel Parlament, el Consell i la Comissió europeus el 7 de desembre de 2000. També s'expressa en la línia del dret a l'habitatge la Resolució del Parlament Europeu, de 21 de gener de 2021, sobre l'accés a un habitatge digne i asse-

Celebració del lliurament de claus de la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús La Chalmeta (Llar Jove). Març 2022. Carrer Ulldecona, 26-28. La Marina del Prat Vermell.
Font: Ajuntament de Barcelona

quible per a tothom, en què es demana a la Comissió i als Estats membres que s'assegurin que el dret a un habitatge digne sigui reconegut i executable com a dret humà fonamental mitjançant disposicions legislatives europees i nacionals aplicables, i que es garanteixi la igualtat d'accés.

A nivell estatal i autonòmic, tant la Constitució Espanyola, en l'article 47, com l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, en l'article 26, formulen el dret a gaudir d'un habitatge digne, un dret que imposa als poders públics el deure de promoure les condicions necessàries per garantir la igualtat en el seu exercici i el d'establir les normes pertinents per fer-lo efectiu. L'habitatge és, doncs, un bé essencial de rang constitucional, amb múltiples dimensions com a espai on es desenvolupa la vida privada i familiar (actua com un pilar bàsic del benestar social). Es tracta d'un espai que ocupa el 80 % del territori urbà construït i una de les dimensions més determinants de les polítiques urbanes.

↓ Primera pedra de la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús La Balma (Sostre Cívic). Setembre 2019. Carrer Espronceda, 131-135. El Poblenou.
Font: Ajuntament de Barcelona

↑ Celebració del lliurament de claus de la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús La Chalmeta (Llar Jove). Març 2022. Carrer Ulldecona, 26-28. La Marina del Prat Vermell.
Font: Ajuntament de Barcelona

A Catalunya, la garantia del dret a l'habitatge està regulada per la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, pionera en la implantació de polítiques integrals d'habitatge a l'Estat, i complementàriament, per la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, i la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

Tanmateix, a diferència d'altres drets, com el dret a la protecció de la salut o el dret a l'educació, i a diferència del que passa en altres països europeus, l'habitatge a Espanya no és un pilar de l'estat del benestar. Aquesta situació s'explica, en part, per l'estructura cultural de solidaritat familiar, fomentada per les administracions públiques durant dècades. Aquest enfocament ha configurat un estat del benestar que ha desplaçat l'habitatge com a servei públic i l'ha fet dependre, en gran part, de les famílies, la societat civil i les entitats privades.

VOLEM QUE LA POLÍTICA D'HABITATGE SIGUI DE VERITAT UN DELS PILARS DE L'ESTAT DEL BENESTAR?

CARME TRILLA I BELLART
Economista especialitzada en el sector de l'habitatge,
Presidenta de la Fundació Hàbitat3,
Presidenta de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)

La persistència al llarg del temps dels problemes d'habitatge, sota diverses formes però sempre greus i preocupants, planteja un interrogant essencial: ¿no deu ser que en el fons tenim por de resoldre'ls?; ¿no deu ser que la solució exigeix una voluntat col·lectiva tan contundent que no som capaços de plantejar-la? El Pacte nacional per a l'habitatge, signat l'any 2007 per tots els col·lectius i agents que tenen capacitat d'incidir en aquest tema, va tenir una vida tan curta com incisiva de quatre anys, ja que, des de l'any 2011, irresponsablement, no s'ha tornat a activar.

Hi ha interessos contraposats en el camp de l'habitatge, no ens hem d'enganyar. L'única manera d'avançar per trobar solucions efectives, duradores i estructurals és el consens, i això requereix arribar a acords, no només amb els proveïdors, finançadors i gestors d'habitatges, sinó també amb el conjunt de l'espectre polític i social que ha de determinar els volums de recursos públics que s'haurien de destinar a les polítiques d'habitatge.

Diverses línies de treball essencials no prosperen per aquesta manca de consens. Són molt poques les lleis d'habitatge que no han estat recorregudes davant el Tribunal Constitucional; la gran majoria han estat impugnades, i això ha creat un veritable clima de desorientació i d'incertesa, totalment oposat al que s'hauria d'aconseguir per millorar la situació. El Pla territorial sectorial d'habitatge és el marc d'orientació de futur per disposar d'un parc mínim del 15 % d'habitatges per a polítiques socials, però com que ha de comprometre fons pressupostaris molt superiors als actuals, s'està endarrerint des de fa més de catorze anys!

Si no aconseguim que la societat sigui conscient de la dimensió del problema i de la seva solució, mai no anirem més enllà de donar respostes parcials, erràtiques i, fins i tot, contraproduents, com un Sísif eternament castigat a repetir els mateixos errors.

L'enquesta de pressupostos familiars de l'INE estudia les despeses en consum de les llars i les classifica en «grups de despesa»: begudes alcohòliques i tabac, comunicacions, educació, vestit i calçat, oci i cultura, mobles i parament de la llar, sanitat, restaurants i hotels, transport, aliments i begudes no alcohòliques, i habitatge. Entre aquests grups de despesa n'hi ha tres que tenen reconeguda constitucionalment la seva condició de drets: educació, sanitat i habitatge. L'educació es reconeix com un dret en l'article 27, dins el capítol segon, de drets fonamentals, i la sanitat i l'habitatge, en els articles 43 i 47, dins el capítol tercer, de principis rectors de la política social i econòmica.

En la Constitució s'entén que aquests tres grans serveis són imprescindibles perquè les llars tinguin una vida digna i que, per tant, han de ser emparats i assegurats pels poders públics. El fet que la Constitució els reconegui com a drets no és fortuït, sinó que respon a una reflexió de llarg recorregut que parteix de la base que es tracta de serveis molt costosos que no es poden deixar exclusivament en mans del mercat privat, ja que uns preus excessius privarien el conjunt de llars del país d'aquests drets.

En el cas de l'educació i la sanitat, l'estat del benestar que tenim considera que es tracta de serveis que ha de proveir el sector públic —finançats a través dels pressupostos públics— a totes les llars que hi vulguin recórrer. L'article 27 de la Constitució diu expressament «tothom té dret a l'educació», «l'ensenyament bàsic és obligatori i gratuït» i «els poders públics garanteixen el dret de tothom a l'educació». L'article 43 diu «es reconeix el dret a la protecció de la salut» i «correspon als poders públics organitzar i tutelar la salut pública». Així doncs, es tracta de serveis públics universalistes: tothom hi té dret. Si el sector públic no disposa de prou mitjans de titularitat pública (escoles, hospitals, etc.) per oferir aquests serveis directament, pot fer-ho mitjançant concertació amb el sector privat, però sempre sense cost o a costos molt baixos per als usuaris. Si alguna llar vol obtenir aquests serveis en el sector privat, òbviament és lliure de fer-ho, però sempre té l'opció d'acollir-se a l'oferta pública. Els grans debats que se susciten en aquests dos àmbits tenen a veure amb la qualitat i l'eficàcia dels serveis públics prestats, però no —amb rares excepcions— amb el cost que acaben tenint per als usuaris.

La traducció d'aquesta voluntat politicoconstitucional en les despeses mensuals de les llars és molt clara: segons l'enquesta de pressupostos familiars, l'any 2021, la despesa mitjana de les llars de Catalunya en educació suposava el 2 % del total de les seves despeses en consum, i la despesa mitjana en sanitat, el 3,5 %. Això ens permet afirmar de manera força rotunda que a Catalunya —com a la gran majoria de països europeus— no hi ha cap llar que pateixi riscos de salut o de manca d'educació per dificultats en el pagament dels serveis. No podríem dir el mateix si parléssim de països on aquests drets bàsics no estan assegurats. A tots en ve al cap la situació de famílies d'alguns països occidentals que es veuen abocades a la fallida econòmica i a la desesperació, o bé a no poder resoldre problemes de salut per no poder fer front als elevats costos sanitaris. En aquests països, no garantir la sanitat pública universal genera bretxes escandaloses que es tradueixen en desigualtat i en exclusió social, precisament a causa del diferent tractament que les llars obtenen quan tenen problemes de salut, segons quin sigui el seu nivell de renda.

El tractament del dret a l'habitatge a casa nostra contrasta amb el que hem vist que tenen els serveis d'educació i de sanitat. Malgrat ser reconegut en la mateixa Constitució com a dret, quan l'article 47 diu «tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat», no s'hi associa una obligació de cobertura per part de l'Administració. El nostre estat del benestar no atorga, doncs, el mateix rang de prioritat als serveis d'habi-

tatge que als d'educació i de sanitat. Per descomptat, no ofereix una cobertura del dret a l'habitatge pública universalista, és a dir, per a tothom, sigui quin sigui el nivell de renda o l'estatus social, però és que ni tan sols ofereix aquesta cobertura a les llars amb menys recursos, les més febles i vulnerables, o sigui, que ni tan sols ofereix una cobertura restringida segons criteris d'ingressos.

Malauradament, aquest posicionament politicoconstitucional es reflecteix en les despeses mensuals de les llars: l'any 2021, la despesa mitjana de les llars de Catalunya en habitatge —que inclouen habitatge, aigua, electricitat, gas i altres combustibles— suposava el 38,1 % del total de les seves despeses de consum. Així, les llars assumeixen de manera pràcticament íntegra els costos d'habitatge, que pesen com una llosa sobre la seva capacitat de despesa i que les poden dur a situacions desesperades per dificultats per fer-hi front. És el cas de les llars que tenen ingressos d'entre 1.500 i 2.000 euros mensuals, per a les quals el pes de l'habitatge representa el 39 % del total de despesa; el de les llars amb ingressos d'entre 1.000 i 1.500 euros mensuals, per a les quals arriba al 45,3 %, o encara el de les llars amb uns ingressos d'entre 500 i 1.000 euros mensuals, per a les quals puja fins al 51,6 %. En el cas més extrem, en les llars amb ingressos per sota de 500 euros mensuals, els costos d'habitatge absorbeixen el 54,3 % de la seva minsa capacitat de despesa.

El fet que no hi hagi una cobertura pública universalista o, com a mínim, dirigida a les capes de població amb menys recursos, fa de l'habitatge la necessitat bàsica que més pes té en els pressupostos familiars —l'altre gran bloc de despesa, que és l'alimentació, només suposa el 16,5 %. Per tant, l'habitatge és un element desestabilitzador de la capacitat de consum de les famílies i és el gran factor que genera i perpetua la desigualtat. En aquest cas sí que podem dir que, pel fet de no garantir el dret a l'habitatge, el nostre estat del benestar genera nivells escandalosos de desigualtat i d'exclusió social, precisament a causa del diferent tractament que les llars poden obtenir pel que fa a l'habitatge, segons quin sigui el seu nivell de renda

Per tant, ¿no deu ser que les causes que expliquen els problemes d'accés a l'habitatge o de manteniment de l'habitatge són tan clares, però alhora tan transcendents que, tenint-les davant dels ulls, no som capaços de veure-les? ¿No deu ser que ens fa por posar sobre la taula la necessitat que el dret a l'habitatge passi a ser una obligació pública, amb una cobertura, si no universalista, almenys restringida? ¿I no deu ser que aquesta por prové de pensar que el salt que hem de fer serà excessivament costós per als pressupostos públics?

La proposta de llei estatal d'habitatge hauria de tenir un article únic que digués «tothom té dret a l'habitatge» i «els poders públics garanteixen el dret de tothom a l'habitatge».

MERCAT I POLÍTIQUES D'HABITATGE

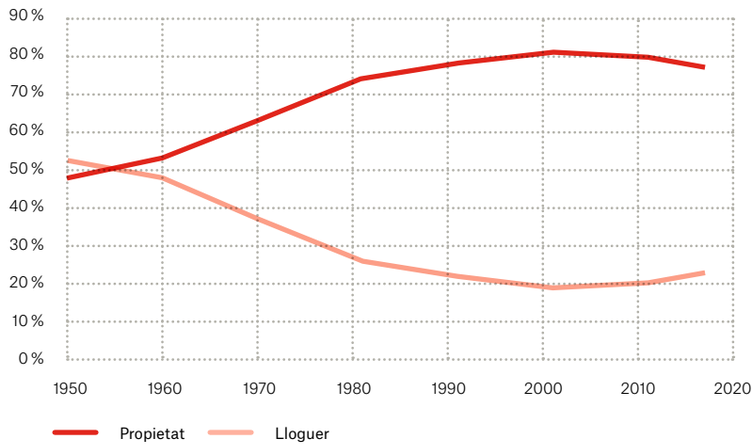
L'evolució del mercat de l'habitatge a Espanya ha estat estretament vinculada a un sector clau en l'economia del país: el de la construcció. Aquest vincle ha estat determinant per comprendre les polítiques públiques en matèria d'habitatge que s'han anat aplicant en aquest país des de la meitat del segle XX. De fet, durant els anys previs a la crisi econòmica i financera global, bona part de la intervenció pública no es destinava només a la provisió d'habitatge, sinó també al manteniment d'una producció industrial vinculada al sector de la construcció i a la lluita contra l'atur estructural, un objectiu que vertebrava una política immobiliària, més que no pas una política d'habitatge.

A mitjans de la dècada dels cinquanta, i amb la creació del *Ministerio de Vivienda*, s'inicia una política d'habitatge a nivell estatal amb l'objectiu principal de resoldre els urgents problemes en matèria d'habitatge i urbanisme resultants de l'intens i abrupte creixement de població urbana que es va experimentar després de la Guerra Civil. A grans trets, l'actuació del Govern franquista en matèria d'habitatge es va dissenyar principalment per donar resposta a situacions d'urgència amb escassa planificació i promoure l'accés a la propietat per a la gran majoria de la població del país, com una forma de controlar la societat en el marc del règim politicosocial del moment. Aquesta política queda expressada a la perfecció en la cèlebre frase del ministre d'Habitatge José Luis Arrese: «queremos un país de propietarios y no de proletarios».

Tot i que fins als anys seixanta a Espanya predominava el lloguer com a forma de tinença, Espanya s'ha anat convertint gradualment en un país on predomina el règim de propietat. A la dècada del 2000, Espanya arriba al zenit, amb quasi el 80 % d'habitatge en propietat.[1] Actualment, de fet, Espanya és un dels països de la Unió Europea amb més propietaris d'habitatges (un 75,1 % del total), per sobre la mitjana Europea, que és del 65,8 %.[2] A més, de la minoria de població del país que viu en règim de lloguer, més de la meitat ho fa en habitatges a preu de mercat, sense cap tipus de protecció. Aquest context determina que, a Espanya, el mercat de lloguer assequible per al sector de la població amb més dificultats d'accés a l'habitatge sigui especialment reduït.

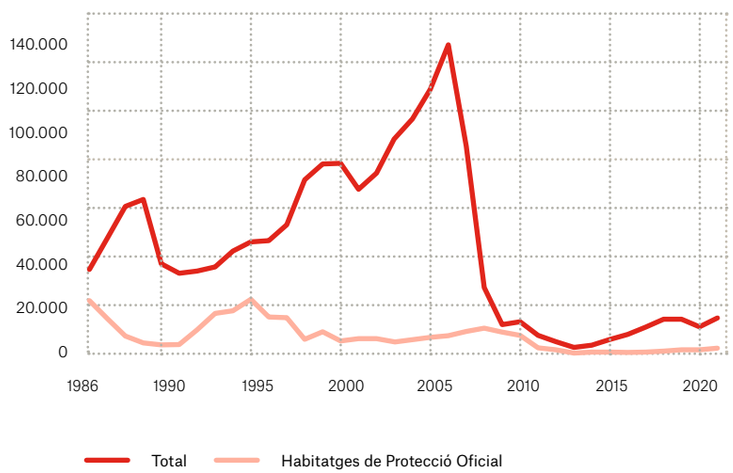
1 Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín Especial Alquiler Residencial, juliol 2018

2 European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC), 2021



Distribució de la població per règim de tinença a Espanya, 1950-2017.
Font: Barcelona Regional a partir de dades del Ministeri de Foment

En els últims setanta anys, l'habitatge protegit a Espanya ha estat predominantment de promoció privada, de compravenda, en règim general i desqualificable.[3] Concretament, des del 1940 fins al 2011 es van construir a l'Estat espanyol un total de 12.583.692 habitatges, dels quals gairebé la meitat (6.653.510) van ser habitatges protegits.[4] Actualment, però, tot i la magnitud de la inversió pública en habitatge que això va significar, el parc d'habitatge social i assequible a Espanya representa menys del 2 % del total.[5] Aquesta dada confirma que el que s'ha produït



Evolució dels habitatges iniciats a Catalunya, 1986-2021.
Font: Ajuntament de Barcelona

en els últims anys és una gran transferència de fons públics a mans privades, ja que aquests habitatges protegits construïts, quan s'han desqualificat, han anat passant gradualment al mercat lliure. En aquest sentit, es pot afirmar que l'habitatge protegit a Espanya ha tingut com un dels objectius principals sostenir la demanda d'habitatge als promotors immobiliaris, facilitant el primer accés en propietat a les famílies de classe mitjana i classe mitjana-baixa, sense mantenir el parc com a habitatge públic, social i assequible a llarg termini i a perpetuïtat.

Amb el retorn a la democràcia, malgrat que l'habitatge protegit ja estava regulat anteriorment, s'aclareixen els tipus d'habitatge protegit i els criteris d'accés per tal de facilitar l'accés a la propietat a les famílies amb recursos escassos. Tot i així, els successius plans d'habitatge que es van aprovant segueixen tractant l'habitatge social com un bé de mercat, i no pas com un servei públic el preu del qual es limita per facilitar el primer accés.[6] Pel que fa a la provisió, l'habitatge social experimenta fortes fluctuacions vinculades a la dinàmica del mercat lliure. Sovint, tot i que no sempre, quan el mercat lliure funciona, la intervenció pública en aquest camp es redueix.

Amb el nou marc constitucional i estatuari s'estableix una conformació de les polítiques d'habitatge en diversos nivells. En aquest nou context, tot i que s'atribueixen a les comunitats autònomes competències exclusives en ordenació territorial, urbanisme i habitatge, sovint en el nivell autonòmic no es disposa de recursos financers suficients per desenvolupar una política d'habitatge en el seu conjunt i es tendeix a acceptar, en general, un rol majoritàriament operatiu i de gestió.

L'Estat central segueix marcant les regles del joc a través de les competències que té en planificació general econòmica i establiment d'instruments financers. Com en altres qüestions, els ajuntaments, tot i ser l'administració més propera a la ciutadania i, per tant, la que més pressió directa rep, tenen en general poques competències i poc pressupost per desenvolupar una política d'habitatge local. A Barcelona, el Consorci de l'Habitatge entre l'Ajuntament i la Generalitat és l'ens públic responsable d'impulsar les polítiques d'habitatge a la ciutat, a l'empara de les competències que li atorga en exclusiva l'article 85 de la Carta Municipal de Barcelona.

3 Van-Halen, J. (2016). *La política de vivienda en España: una aproximación histórica*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid

4 Bosch, J. i Trilla, C. (2018). «El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo». *Documentos de trabajo 197/2018*. Fundación Alternativas

5 OECD (2021). *Questionnaire on Social and Affordable Housing* (QuASH)

6 Sánchez, A. B. i Plandiura, R. (2003). «La provisionalidad del régimen de protección de la vivienda pública en España». *Scripta Nova*, VII, 146 (090)

Promoció d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer social i allotjament temporal d'emergència. Carrer Tànger, 40. El Parc i la Llacuna del Poblenou.
Arquitectura: Coll-Leclerc
Font: Adrià Goula

DE LA SOCIETAT DE PROPIETARIS A LA GRAN POLARITZACIÓ

JAIME PALOMERA ZAIDEL
Doctor en Antropologia Social per la Universitat de Barcelona, especialitzat en Economia Política i Habitatge,
Membre del Sindicat de Llogaters i Llogateres

L'any 2007, a les portes del *crash* financer, Ciutat Meridiana era la zona més empobrida de Barcelona i, al mateix temps, registrava el major nombre de propietaris: el 90 % del veïnat tenia el pis en propietat. Aquesta realitat aparentment contradictòria —sense parangó a l'Europa occidental— reflecteix el sistema d'habitatge i el model de societat que es va construir durant cinquanta anys i que va entrar en crisi amb l'esclat de la bombolla immobiliària. Quinze anys més tard, la pregunta segueix sent la mateixa: cap a on anem?

Abans que res, cal tenir clar que la forma en què una societat accedeix a l'habitatge va molt lligada al seu particular règim de benestar, i depèn bàsicament de l'Estat. La tendència a comprar o a llogar no respon a «trets culturals» o «genètics», com s'ha arribat a dir. Evidentment, les eleccions econòmiques de les llars es deriven de les seves disposicions i dels seus gustos i recursos, així com de l'estat de l'oferta. Però les dues parts d'aquesta equació, contra el que la teoria neoclàssica suggereix, estan molt condicionades per la política pública. A través d'instruments directes (plans d'habitatge, control sobre el sòl, regulacions del lloguer) i indirectes (mesures fiscals, regulacions dels mercats hipotecari i financer), l'Estat no només controla, sinó que literalment construeix el mercat de l'habitatge (Bourdieu, 2005:128).

En termes històrics, Barcelona era una ciutat eminentment llogatera fins fa dos dies. L'aposta per la propietat, relativament recent, té dos grans capítols. El primer comença als anys cinquanta amb l'invent estatal de l'habitatge protegit en venda, una privatització *avant la lettre*. Aquesta tradició s'inaugura a Barcelona amb el Congrés Eucarístic. Entre el 1952 i el 1961, s'aixequen 2.700 pisos al nou barri del Congrés, el primer exemplar dels polígons d'habitatge del desenvolupisme que, com els *Grands Ensembles* francesos o les *New Towns* anglesos, s'ubiquen a la perifèria per allotjar la població migrant. La particularitat espanyola és que, en comptes de fer habitatge públic a perpetuïtat, es permet al promotor construir habitatge protegit amb una subvenció pública equivalent al 60 % del valor del pis, que al cap de pocs anys es converteix en la propietat de qui hi viu (Leal, 2005:70). Serveix, també, per cimentar un capitalisme amb un fort pes del sector immobiliari i per impulsar el primer gran *boom*, que arriba fins al 1973.

Aquesta «invenció» segueix durant els anys vuitanta (i fins a l'actualitat), a través de nous plans, però en quantitats molt més petites (1981-83, 1984-87)[1]. S'inicia aleshores un segon capítol, en el qual l'habitatge en propietat es promou a través de desregulacions. Per una banda, les ajudes públiques directes són substituïdes per mesures indirectes, com les deduccions fiscals. El 1996, l'Estat comença a bonificar fiscalment la compra, penalitzant el lloguer. Si als anys noranta les desgravacions per la compra d'una propietat representaven el 50 % de tota la inversió virtual en habitatge per part de l'Estat, l'any 2003 ja superaven el 80 % (Leal, 2005:76). S'estima que, en la dècada que va fins a l'esclat de la bombolla immobiliària, les ajudes indirectes a la compra van finançar entre el 20 % i el 50 % de l'habitatge (García-Montalvo, 2008). Tot això va acompanyat d'una sèrie de polítiques de desregulació del mercat hipotecari, dels mercats financers i del sòl, que permeten estendre el crèdit hipotecari pràcticament a tota la població. Aquests factors propicien els dos grans *booms* moderns: 1986-1992, 1995-2007.

Per altra banda, aquestes mesures van acompanyades d'una política de liberalització del lloguer (contractes a termini i preus no regulats) que arrenca amb el decret Boyer del 1985 i que es manté en totes les reformes posteriors. Tot i que se sol afirmar (sense evidència empírica) que el control de preus del 1964 desincentiva el lloguer, la realitat és que, entre el 1985 i el 2008, la població que viu de lloguer continua disminuint. Tot indica que el factor diferencial és la política sostinguda de convertir la compravenda en l'única opció percebuda com a racional (Palomera, 2014).

De fet, si la política de la propietat triomfa és perquè —malgrat les crisis cícliques— bona part de les dues generacions que s'emancipen entre el 1965 i el 2007 no només es beneficien d'un *règim de benestar basat en actius* i un *keynesianisme privatitzat*, sinó que participen en la seva creació: l'habitatge en propietat s'utilitza cada cop més com a actiu d'inversió per compensar un sistema de benestar públic relativament dèbil i la caiguda relativa dels salaris. Si el preu de l'habitatge propi augmenta, també ho fa la riquesa patrimonial, i això teòricament dona més capacitat per respondre a necessitats no cobertes pel sistema de transferències socials: des de l'accés al crèdit per anar a la universitat o iniciar un negoci fins al pagament d'una residència en la vellesa (Doling i Ronald, 2010; Crouch, 2009; López i Rodríguez, 2010).

Ara bé, aquest règim va entrar en crisi amb l'esclat de la bombolla immobiliària i la restricció de les hipoteques de risc, orientada a preservar el sistema financer. Lluny queden els crèdits que cobrien fins al 120 % del pis per compensar la creixent disparitat entre preus i salaris. Així, ens trobem en un escenari sense precedents, en què la generació nascuda a partir dels anys vuitanta té molt més complicat accedir a la propietat que les dues anteriors. Això explica que la majoria dels menors de quaranta-cinc anys de l'Àrea Metropolitana de Barcelona ja visquin de lloguer (IERMB, 2019).

En altres paraules, l'imaginari de la societat en què tothom podia ser propietari, tot i no desaparèixer, s'esquerda, i el que sembla dibuixar-se en les seves escletxes és una societat de propietaris i llogaters. A Barcelona, el 41 % de les llars ja viuen de lloguer, enfront del 55,8 % que tenen el seu habitatge en propietat (i un 64,6 % d'aquests no estan pagant hipoteca). El 2017 eren el 38,6 % i el 57,6 %, respectivament.[2] Totes les tinences que queden fora d'aquests dos pols tenen un paper anecdòtic,[3] cosa que suggereix una polarització creixent entre qui no pot fer res més que seguir vivint de lloguer en un sector privat car i insegur (en un cercle viciós que dificulta l'estalvi i l'accés a un habitatge de compra) i qui ha pogut accedir a la propietat (amb la conseqüent capacitat per acumular un actiu i estalviar). A mitjà i llarg termini, el que permetrà copsar la dimensió real d'aquesta desigualtat estructural és el pes de l'herència dins la població que viu de lloguer: la diferència entre qui rebrà una propietat (o una ajuda familiar per accedir a la propietat) i qui no.

Les desigualtats s'aguditzen si es mira la situació dels propietaris d'habitatges en lloguer: aquests representen un 13,2 % de les llars,[4] molt per sota del 41 % que paguen un lloguer (ESDB, 2022). En altres paraules, encara que no tenim dades definitives, sembla que l'augment de persones que viuen de lloguer va de la mà d'un augment dels multipropietaris, gràcies a una transferència de rendes (dels primers als segons) que els dona la possibilitat d'adquirir més habitatges i posar-los en lloguer.[5]

El problema és que, tot i la creixent polarització, el nostre particular règim de benestar segueix com si res no hagués canviat, a mida dels que tenen alguna propietat, i no dels que ni en tenen ni en tindran. Per una banda, als subsidis històrics que han finançat l'accés a la propietat d'una part de la societat, cal sumar les bonificacions als impostos de patrimoni i successions —que impedeixen compensar les desigualtats generades per aquesta distribució de la propietat—, per no parlar de les ajudes en forma de grans reduccions fiscals als propietaris que cobren rendes de lloguer. Per altra banda, l'Estat manté un mercat de lloguer altament liberalitzat que augmenta la transferència de rendes entre sectors en comptes de reduir-la, la qual cosa reforça les desigualtats. El 42,7 % de les llars llogateres de Barcelona fan un sobreesforç per pagar el lloguer i el 76,3 % són susceptibles de ser expulsades quan acaba el contracte.[6] Viure en un habitatge de lloguer del sector privat et fa vulnerable independentment de la teva situació socioeconòmica (Palomera *et al.*, 2021).

Tenint en compte que cada cop més gent depèn del mercat de lloguer, és evident que, a curt termini, caldran regulacions que el dotin de seguretat i el facin més assequible. Al mateix temps, serà fonamental seguir promovent tinences alternatives a les dominants —com l'habitatge públic de lloguer, el cooperativisme o els *community land trusts*— com a via per emancipar-se d'un sector privat del lloguer que a mitjà i llarg termini és incompatible amb uns salaris i unes pensions baixos. Ara bé, cal no fer-se trampes: serà molt difícil promoure aquestes alternatives si no van de la mà de canvis substancials, com la modificació de la distribució de la propietat o l'impuls d'una nova fiscalitat que ajudi a mitigar les desigualtats de partida, donant oportunitats a qui més ho necessita.

1 Ministeri d'Obres Públiques, Transports i Medi Ambient, 1996.

2 ESDB: Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona 2020 (2022). A la dada sobre el lloguer s'han sumat les llars «en lloguer» i les llars que «paguen per l'ús d'una habitació». El 2020 eren el 40,1 % i el 0,9 %, respectivament. El 2017 eren el 38,2 % i el 0,4 %, respectivament.

3 Segons l'ESDB 2022, el 2,4 % viuen en un habitatge de cessió gratuïta; el 0,3 %, en un d'ocupat, i el 0,4 % estan en una altra situació o no contesten.

4 Càlcul propi a partir de les dades de l'ESDB (2022), que indiquen que hi ha 751.738 llars, i de l'informe de l'OHB (2022), que parla de 99.264 propietaris d'habitatges en lloguer segons Incasòl.

5 El 61,3 % del mercat de lloguer està en mans de propietaris amb 2 habitatges en lloguer o més. El 51,4 % en mans de propietaris amb 3 o més. El 36,1 %, en mans d'arrendadors amb més 10 habitatges en lloguer -un 37,3 % si s'inclouen habitatges d'ús turístic i altres tipus de lloguer (OHB, 2022). Lamentablement no hi ha informació sobre l'evolució històrica de la distribució de la propietat, però les dades del cadastre mostren que el 52,5 % dels habitatges immatriculats a Barcelona entre 2015 i 2020 pertanyen a propietaris amb més de 5 immobles (a l'any 2015, la xifra era molt menor).

6 Segons l'ESDB, només el 19,1 % de les llars llogateres tenen un contracte de lloguer indefinit.

REFERÈNCIES

- Ajuntament de Barcelona (2022) Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (ESDB) 2020. Disponible a: https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/wp-content/uploads/2022/04/6001791a-6cb1-43ef-b964-da7f968b04c0-1.pdf
- Bourdieu, P. (2005) *The social structures of the economy*. Polity Press, Cambridge.
- Crouch, C. (2009). Privatised Keynesianism: An Unnackowledged Policy Regime. *The British Journal of Politics and International Relations*. 11(3), pp. 382-399
- Doling J., Ronald, R. (2010) Home ownership and asset-based welfare. *Journal of Housing and the Built Environment*. 25, pp. 165-173.
- García-Montalvo, J. J. (2008) *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero. Crónica de un desenlace anunciado*. Antoni Bosch Editor, Barcelona
- Leal, J. (2005) La política de vivienda en España. *Documentación Social* 138, pp. 63–80.
- López, I., Rodríguez, E. (2010) *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano* (1959-2010). Madrid: Observatorio Metropolitano, Traficantes de sueños.
- Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente (1996) Informe nacional de España Habitat II. Disponible a: http://habitat.aq.upm.es/
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2022) Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona. Conjunt del parc i segment de lloguer 2021. Disponible a: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/11/O22010_Lab_Propietat_2021.pdf
- Palomera, J. (2014) How did finance capital infiltrate the urban poor? Homeownership and social fragmentation in a Spanish neighborhood. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(1), pp. 218-235
- Palomera, J., González, J., Vásquez-Vera, C., González-Marín, P., J. Forné, L., Castro, M., Martínez, R., Oliveras, L., Fernández-Sánchez, A., Carrere, J., Vásquez-Vera, H. (2021) *Impactes socials del mercat de lloguer. Enquesta sobre les condicions de vida de la població llogatera a Barcelona i l'àrea metropolitana.* Barcelona: La Hidra. Disponible a: https://lahidra.net/wp-content/uploads/2021/07/Impactes-socials-del-mercat-de-lloguer-Enquesta-sobre-les-condicions-de-vida-de-la-poblacio%CC%81-llogatera-a-Barcelona-i-la%CC%80rea-metropolitana.-La-Hidra.-.pdf

CRISI ECONÒMICA I DESIGUALTATS SOCIALS

Amb l'arribada de la «bombolla immobiliària», concepte que s'utilitza per explicar la tensió especulativa que va patir el mercat de l'habitatge a Espanya des dels últims anys de la dècada del 1990 fins a la crisi econòmica del 2008, els preus de l'habitatge es van incrementar de manera desproporcionada i van arribar a experimentar un creixement superior al 30 % anual durant alguns anys entre el 2004 i el 2007.[7]

Aquesta situació va ser, en part, conseqüència de les polítiques d'habitatge aplicades en anys anteriors, com els avantatges fiscals oferts per la compra d'habitatges. La llei del sòl impulsada per l'executiu de José María Aznar l'any 1998, que va impulsar la liberalització de sòl i la construcció d'habitatge privat, juntament amb un sobrefinançament que va inflar la demanda d'habitatge de manera artificial (una demanda amb salaris estancats, però amb la possibilitat d'adquirir préstecs hipotecaris que cobrien el 100 % o, fins i tot, el 120 % del valor de l'habitatge, amb deducció fiscal per primera compra), va provocar una bombolla en el sector immobiliari a escala estatal.

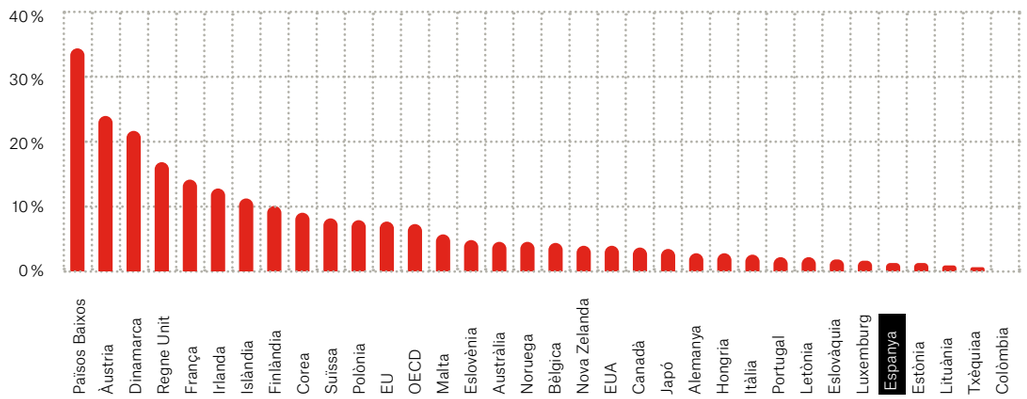
Amb la crisi financera del 2008, es fa difícil la devolució de bona part dels préstecs immobiliaris concedits en anys anteriors, fet que provoca un augment sense precedents dels desnonaments hipotecaris i una intensificació dels problemes d'accés a l'habitatge ja existents. En aquest context es comença a parlar d'«emergència habitacional», un concepte que descriu la situació de persones que no poden accedir a un habitatge o mantenir-lo per motius econòmics, que viuen en condicions inadequades, que han perdut el seu habitatge o que estan en risc de perdre'l.

Espanya es troba en una situació de desavantatge clara per pal·liar la crisi, si es compara amb altres països europeus actualment referents en matèria d'habitatge. Mentre que a Espanya avui hi ha una mica més de 400.000 habitatges protegits dedicats al lloguer (gestionats principalment per l'Administració i, en menor grau, per entitats del tercer sector i altres operadors), on viu menys del 2 % de la població, la mitjana europea de població que viu en habitatges amb preus protegits se situa a l'entorn del 13 %.[8]

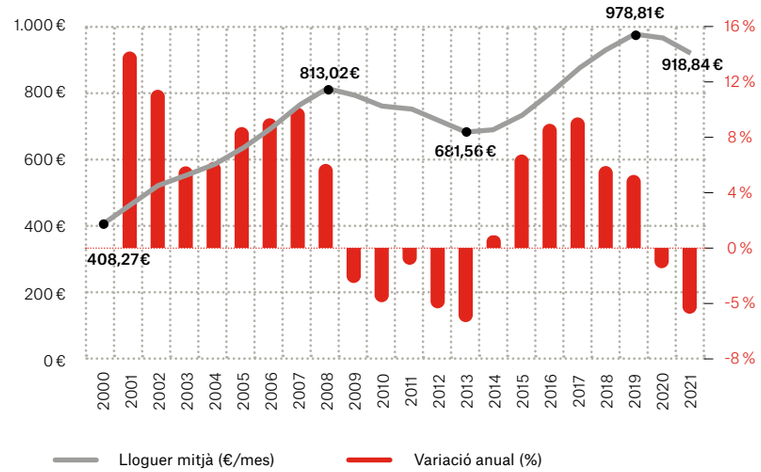
→ **Obres de construcció de les promocions d'habitatges en règim de lloguer i dret de superfície de la illa de Glòries. Maig 2022. Carrer Castillejos - Carrer dels Encants Vells. Fort Pienc.**
Arquitectura: Bayona-Valero, Cantallops-Vicente, Ensenyat-Tarrida, Haz arquitectura
Font: Ajuntament de Barcelona

7 Sociedad de Tasación (ST), *Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario*

8 Housing of Europe, 2019



Percentatge d'habitatge social als països de la OCDE, 2020.
Font: Affordable Housing Database



Evolució del preu del lloguer a la ciutat de Barcelona, 2000-2021.
Font: Barcelona Regional a partir de dades de l'Incasòl

En aquest context advers, Barcelona, a part de compartir dèficits estructurals amb altres ciutats del territori espanyol, és una ciutat amb un alt grau de pressions sistèmiques producte del seu atractiu global. Entre el 2000 i el 2018, a Barcelona la separació entre la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) per habitant i el preu mitjà de l'habitatge no ha parat de créixer. En aquests anys, mentre l'RFDB per habitant s'incrementava un 63,4 %, el preu mitjà del lloguer ho feia un 127,7 % (dues vegades més). Aquest augment dels preus del lloguer està determinat per factors com un increment de la demanda, una reducció de l'oferta (en part provocada pel creixement de plataformes com Airbnb o HomeAway), una debilitat del parc públic de lloguer social i una oferta insuficient d'habitatge nou, en particular de lloguer. Són factors que no només repercuteixen en la cohesió social de la ciutat, sinó també en la seva competitivitat econòmica.

Entre la població que aconsegueix accedir a un habitatge a la ciutat, els costos que s'han d'assumir per pagar-lo poden arribar a ser molt significatius, sobretot entre la que viu en règim de lloguer. A Espanya, l'enquesta de FOESSA 2021[9] constata que l'11,3 % de les llars té problemes per pagar la hipoteca, el lloguer o els serveis a la llar; que el 6,2 % té retards en el pagament del lloguer o la hipoteca, i que el 10,7 % té dificultats per pagar l'aigua, el gas i la calefacció. L'INE, per altra banda, detecta que quasi 4,5 milions de persones a Espanya destinen més del 40 % dels seus ingressos a l'habitatge. A l'àrea metropolitana de Barcelona, concretament, quasi quatre de cada deu residents que viuen en règim de lloguer destinen més del 40 % dels seus ingressos a pagar l'habitatge, la qual cosa condiciona enormement el seu projecte vital.

I mentrestant, entre el 2008 i el 2019 la despesa pública en habitatge del Govern central es va contraure al voltant d'un 65 %,[10] una tendència que ha començat a canviar en els dos últims anys. Per la seva banda, les comunitats autònomes, l'Administració amb les principals competències en matèria d'habitatge, han disminuït també la seva despesa en un 40 % en aquest període, una dràstica retallada de pressupost públic que deixa la despesa en habitatge a Espanya en un 0,17 % del PIB (molt lluny de la mitjana europea).[11]

En aquest context, i segons les dades de l'Àrea de Drets Socials de l'Ajuntament de Barcelona, l'any 2016, 103.000 llars de la ciutat se situaven per sota del llindar de risc de pobresa. D'aquestes, 41.000 no arribaven a final de mes sense tenir en compte el cost de l'habitatge. Aquestes dades també indicaven que el 72 % del problema monetari de la pobresa a Barcelona tenia com a causa el cost de l'habitatge (un percentatge 8 punts més alt que a la resta de Catalunya i 18 punts més alt que a la resta d'Espanya). Una realitat que mostra com la inaccessibilitat de l'habitatge s'ha convertit en el primer factor generador de pobresa de la ciutat.

9 Fundación FOESSA (2019). *Informe sobre exclusión y desarrollo social en España, encuesta*, 2022

10 Ministeri d'Economia i Hisenda

11 Housing of Europe, 2019

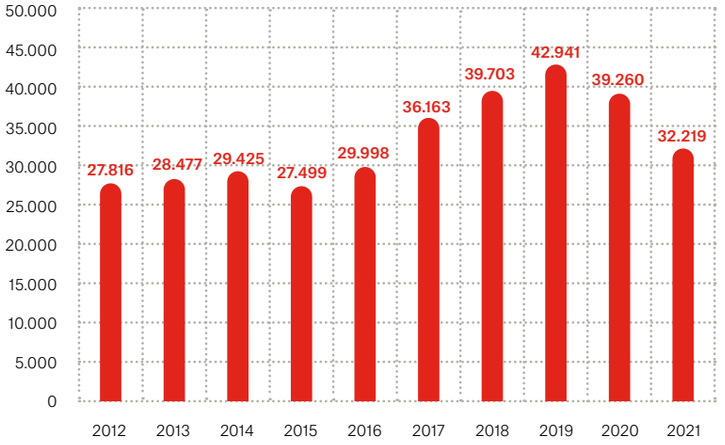
Promoció d'habitatge dotacional per a gent gran i allotjament temporal. Carrer Ali Bei, 100-102. El Fort Pienc.
Arquitectura: Arquitectura Produccions, Pau Vidal, Vivas Arquitectos
Font: José Hevia

La situació d'emergència habitacional i d'inseguretat residencial té la seva màxima expressió en els desnonaments per motius econòmics. Segons dades del Consell General del Poder Judicial, el 2021 es van executar un total de 1.755 desnonaments a l'àmbit de Barcelona, 1.431 per impagaments de lloguer i 169 d'hipoteques. Si bé és cert que en les dades s'aprecia un descens del nombre de desnonaments des del 2013 (quan arriba al seu màxim), des de llavors al partit judicial de Barcelona[12] s'han executat un total de 22.130 desnonaments, 18.484 per impagaments de lloguer (83,5 %), 2.266 d'hipoteques (10,2 %) i 1.380 (6,2 %) d'altres modalitats.

Un altre fenomen que expressa encara amb més claredat l'exclusió residencial és el sensellarisme. Segons les dades disponibles, el 2019[13] 1.027 persones es trobaven sense sostre, un fenomen que no ha parat de créixer (al 2008 se'n comptabilitzaven 562). Si considerem totes les tipologies de sensellarisme (sense sostre, sense habitatge, amb habitatge insegur o habitatge inadequat), tal com marca la metodologia europea ETHOS,[14] la xifra a Barcelona arriba fins a 3.696 (2019).[15]

Lliurament de claus de la promoció d'habitatge amb serveis per a gent gran Quatre Camins. Setembre 2018. Carrer de Vista Bella, 7-9. Sant Gervasi.
Font: Ajuntament de Barcelona

Evolució de les unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPO) a Barcelona, 2012-2021.
Font: Barcelona Regional a partir de dades del Consorci de l'Habitatge de Barcelona



Finalment, una altra dada essencial per mesurar la crisi habitacional a la ciutat és el nombre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial (HPO) a Barcelona. Des del l'any 2009, quan es va posar en funcionament el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial a Barcelona (RSHPO), el nombre d'unitats de convivència inscrites a la ciutat ha passat a ser més del doble: de 19.049, el 2009, a 32.219, a finals del 2021.[16] Concretament, l'increment més significatiu en el nombre d'inscrits es va produir entre el 2009 i el 2011 (+66,7 %).

Encara que no de manera uniforme, a Barcelona la demanda d'habitatge assequible es distribueix per tota la ciutat. Així doncs, la necessitat d'habitatge assequible i social no es concentra únicament als districtes de rendes més baixes, sinó que existeix també als districtes de rendes més altes. Tot i així, les dades identifiquen clarament alguns districtes amb un percentatge més elevat de demanda d'habitatge assequible. Entre aquests hi ha Ciutat Vella (on el 8,33 % de la població està inscrita al Registre), Nou Barris (amb un 5,88 % d'inscrits), Sants-Montjuïc (5,90 % d'inscrits) i Sant Andreu i Sant Martí (5,88 % i 5,77 % d'inscrits, respectivament). Tots aquests districtes estan per sobre de la mitjana de la ciutat, que és del 4,99 % d'inscrits respecte a la població total.

En els últims anys, els ingressos de les unitats de convivència sol·licitants d'habitatge social a Barcelona han presentat una dinàmica de reducció, la qual cosa significa que els sol·licitants

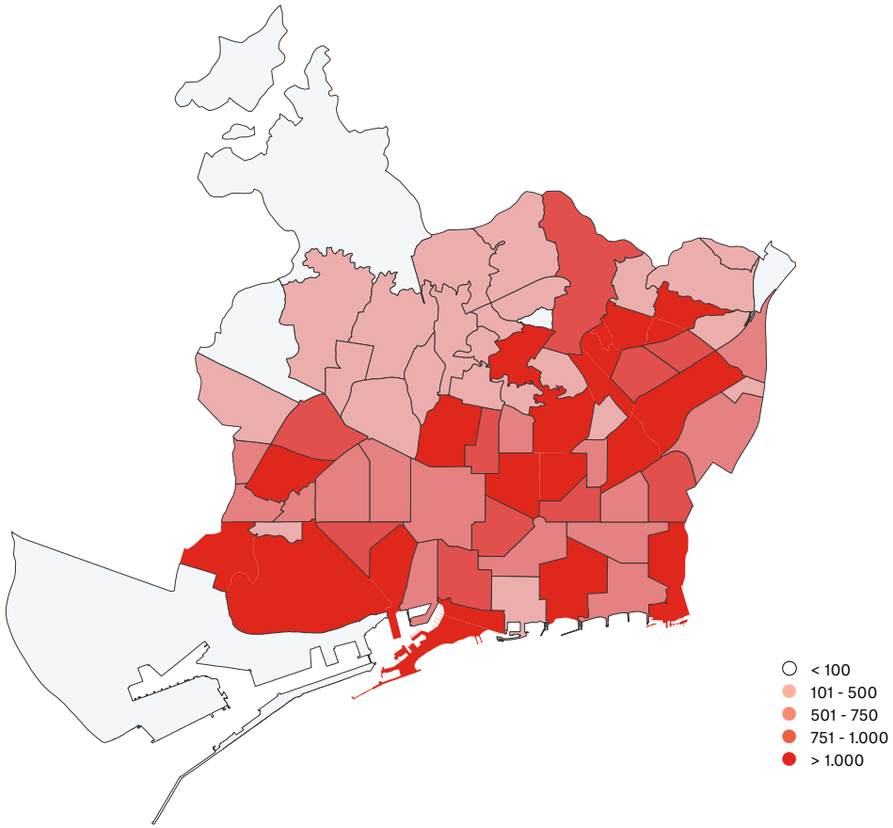
12 Consell General del Poder Judicial

13 Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar (XAPSLL). 2019. *La situació del sensellarisme a Barcelona. Evolució i accés a l'habitatge*

14 European Federation of National Organisations Working with the Homeless (FEANTSA). 2008

15 Segons l'últim recompte de la Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar (XAPSLL). 2019

16 Agència de l'Habitatge de Catalunya



d'habitatge protegit a la ciutat tenen cada vegada menys ingressos. A finals del 2018, 26.764 unitats de convivència inscrites en el Registre (el 65,4 % del total) es trobaven en situació de vulnerabilitat severa. Concretament, el 22,4 % de les unitats registraven uns ingressos anuals d'entre 0 i 3.976 euros, i el 43 %, uns ingressos anuals d'entre 3.976 i 14.910 euros.

L'actual distribució de la propietat del sòl a la ciutat i l'existència d'un parc d'habitatge que queda fora de l'abast d'un percentatge significatiu de la població de Barcelona fa palès que l'habitatge a la ciutat és una mercaderia sotmesa a les lleis d'un mercat cada cop més agressiu. Fins ara, la política d'habitatge que s'ha desenvolupat en aquest país no ha pogut revertir aquesta situació. Cal, doncs, establir el principi d'un habitatge digne com a dret per a tothom, i no com a privilegi, ja que l'habitatge és un dret universal relacionat amb el benestar, la salut i les condicions de vida de la població.

↑ **Distribució i intensitat de la demanda d'habitatge protegit per barris. Barcelona, 2018.**
Font: Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial. Consorci de l'Habitatge de Barcelona

→ **Pancarta d'una manifestació pel dret a l'habitatge.**
Font: Goroka. Ajuntament de Barcelona

DESIGUALTATS EN L'HABITATGE I POLÍTIQUES PER MITIGAR-LES

IRENE SABATÉ MURIEL
Antropòloga social,
Departament d'Antropologia Social de la Universitat de Barcelona,
Membre de la Junta de l'Observatori DESC

DESIGUALTATS EN L'ACCÉS I EL GAUDI DE L'HABITATGE

En un context en què les condicions residencials de la població estan determinades per un mercat immobiliari en què l'habitatge és considerat una mercaderia o un actiu financer, amb la conseqüent priorització del seu valor de canvi per sobre del seu valor d'ús, les oportunitats d'accés a un habitatge adequat són profundament desiguals per als membres de diferents col·lectius i sectors socials. Així doncs, els factors de desigualtat en l'accés a l'habitatge són una expressió més dels sistemes de discriminació i privilegi més generals existents en la nostra societat.

Potser el més evident d'aquests factors té a veure amb la renda o la pertinença a una classe social determinada, atès que en la nostra societat l'habitatge és un bé amb preu de mercat al qual s'accedeix en funció del poder adquisitiu, amb les comptades excepcions que fins a cert punt representa l'escàs parc d'habitatge públic o assequible, que a Catalunya no arriba al 2 % del total. Aquest accés en funció de la renda marca desigualtats tant pel que fa a la qualitat de l'habitatge que resulta accessible per a cada llar (la mida, l'equipament, l'estat de conservació...) com pel que fa a la seva ubicació, ja que els preus immobiliaris varien molt entre unes zones i altres. Aquest darrer element dona peu a la segregació socioespacial de certs col·lectius (pobres, immigrants...), un fenomen àmpliament discutit en l'esfera pública i que també preocupa els legisladors i dissenyadors de polítiques.[1]

A banda d'aquesta discriminació purament econòmica, els darrers temps s'està fent visible un altre factor de discriminació que fins ara no s'havia assenyalat prou, en part perquè s'ha naturalitzat. Es tracta de la discriminació en l'accés a l'habitatge de les persones racialitzades, una discriminació que resulta particularment notòria en el mercat de lloguer privat, en què els propietaris o els seus representants tenen la potestat de seleccionar els llogaters. Si bé hi ha legislació antidiscriminació que prohibeix explícitament aquesta mena de pràctiques, és ben sabut que la pertinença a col·lectius racialitzats dins la nostra societat, el fet de presentar certs trets fenotípics o lingüístics, o simplement l'atribució d'un origen estranger, fins i tot quan l'aspirant a llogater ha nascut al país o pot acreditar una situació administrativa regular, constitueixen obstacles molt importants a l'hora d'accedir a un habitatge de lloguer (Fitó 2020, Martínez Goytre 2020). Per descomptat, tot s'agreuja encara més quan les persones no compten amb un permís de residència, en gran part per les conseqüències que això té en la seva situació laboral: com que es veuen sovint abocades a la informalitat, no poden acreditar documentalment els seus ingressos, independentment que aquests siguin o no suficients.

Com a factor de desigualtat en l'accés a l'habitatge, el gènere encara no ha estat prou analitzat. De moment, disposem d'algunes dades sobre l'afectació particular de les dones en processos de desnonament (Observatori DESC *et al.* 2018), i és ben sabut que elles són les principals sol·licitants d'ajuts i assistència pública en aquest àmbit, i que tenen una presència notòria en els moviments socials que reclamen drets residencials (Espinoza i Pirita 2021, Tremoleda 2021). Determinats perfils, com el de les dones migrades que treballen de manera precària en el sector de les cures, les dones que encapçalen famílies monoparentals, aquelles que pateixen violència masclista o hi han sobreviscut, o les dones grans que viuen soles en pisos amb lloguers de renda antiga presenten una especial vulnerabilitat a l'hora de proveir-se d'un habitatge adequat o de protegir-se dels processos d'expulsió.

També cal incloure en la llista de factors de discriminació —i, per tant, en la gènesi de formes de desigualtat— les orientacions i identitats sexuals que es diferencien en algun sentit de la cisheteronormativitat. Tal com es denuncia des de l'associacionisme LGTBI+, els prejudicis contra les persones d'aquests col·lectius són també un element de discriminació i de negació del dret a l'habitatge en determinades circumstàncies, com ara en aquells casos en què la no adequació als estàndards normatius de la família nuclear heterosexual suposa un obstacle en l'accés a l'habitatge de lloguer.

L'edat, en particular quan aquesta s'entrecreua amb situacions de manca de patrimoni familiar, precarietat laboral o pensions insuficients, és també un element que explica les dificultats que experimenten les persones que inicien la vida adulta amb l'aspiració d'emancipar-se de la llar d'origen, així com les persones d'edat avançada que tenen dificultats per conservar l'habitatge o adequar-lo a les seves noves necessitats.

Finalment, i per tancar de manera provisional la llista de factors de desigualtat, cal assenyalar la diversitat funcional com un element que perjudica de manera general les oportunitats per fer una vida autò-

noma. En el cas concret de l'habitatge, la diversitat funcional confronta les persones amb barreres i inadequacions en el plànol material (elements arquitectònics i d'equipament dels habitatges), però també, en concomitància amb la precarietat laboral o d'ingressos que afecta aquest col·lectiu, sovint impedeix l'accés a l'habitatge també per motius d'inassequibilitat o de manca de recursos per adequar-lo a les necessitats de qui hi ha de residir.

Convé tenir present que, en un context de crisi habitacional cronificada, les discriminacions assenyalades no només afecten l'accés a l'habitatge, sinó que també perjudiquen la capacitat que tenen els col·lectius desafavorits en cadascun dels eixos de desigualtat identificats per gaudir de l'habitatge, és a dir, per fer-ne un ús satisfactori i per poder decidir en cada moment si romandre en un habitatge, tot resistint les pressions gentrificadores que afecten molts barris urbans, o bé marxar a un altre habitatge d'acord amb les pròpies preferències o com a resposta a un canvi en les circumstàncies vitals. En definitiva, parlem aquí de desigualtats molt accentuades en l'exercici del que podríem anomenar «sobirania residencial» o autodeterminació de les condicions en què s'habita, que no tots els grups socials poden aspirar a exercir pel fet d'estar marcats pels eixos de desigualtat assenyalats i les seves interseccions.

POLÍTIQUES PER REDUIR LES DESIGUALTATS

En absència de polítiques específicament encaminades a contrarestar les desigualtats en l'exercici del dret a l'habitatge, l'escenari que acabem de descriure només es pot veure agreujat, atès que la dinàmica del mercat immobiliari tendeix a perpetuar i, fins i tot, accentuar la inassequibilitat de l'habitatge, l'elitització de certes àrees i la relegació de les poblacions empobrides a d'altres, i a afavorir les dinàmiques especulatives que, en definitiva, fan prevaldre la condició mercantil de l'habitatge per sobre del seu valor d'ús. Calen, doncs, regulacions i mesures compensatòries que, propiciant un cert grau de desmercantilització de l'habitatge, universalitzin la seva funció social.

Sovint, les polítiques en aquest àmbit es classifiquen en dues grans categories. D'una banda, trobem les polítiques redistributives, consistents a abocar recursos provinents dels pressupostos públics a mesures que afavoreixin l'accés a l'habitatge per part dels col·lectius més desafavorits. Així doncs, es destina finançament a la provisió de subsidis i ajuts als ciutadans que tenen dificultats per accedir a l'habitatge a preu de mercat; es promou la construcció d'habitatge públic o assequible mitjançant fórmules diverses, en ocasions amb la participació d'actors privats i del tercer sector, i es facilita allotjament alternatiu en determinats casos de desnonament o d'abandonament de la llar forçat per la violència masclista, o bé per a persones que es troben al carrer. Aquesta és la línia de les polítiques assistencials en matèria d'habitatge, que cerquen proveir de recursos els més vulnerables per protegir-los de l'exclusió residencial i el sensellarisme.

D'altra banda, hi ha les anomenades polítiques predistributives, que, en comptes de predefinir col·lectius concrets com a receptors d'assistència en matèria d'habitatge, busquen incidir de manera preventiva sobre la gènesi de l'exclusió residencial, tot establint, per exemple, regulacions del comportament dels actors en el mercat de lloguer (sovint modulant les obligacions que s'imposen a grans i petits tenidors, per exemple); regulacions i control dels preus; normatives urbanístiques encaminades a equilibrar els usos del sòl, o incentius per a formes de promoció immobiliària que satisfacin les necessitats socials existents. Com a element comú d'aquestes polítiques predistributives, veiem que sovint suposen límits al lucre i a l'activitat empresarial, i que impliquen també els actors privats en el camí cap a un sistema o règim d'habitatge més orientat al bé comú que a l'obtenció de rendes i beneficis.

A la pràctica, el límit entre les polítiques redistributives i predistributives no és tan nítid com es pot deduir del que acabem d'exposar. Per exemple, per l'experiència històrica d'altres països, sabem que un parc d'habitatge públic amb prou volum pot tenir, a la llarga, un efecte predistributiu, si arriba a constituir una alternativa real per a les majories socials i no només per als sectors socials més desafavorits, i d'aquesta manera aconsegueix pressionar a la baixa els preus del mercat lliure i mitigar la transferència de rendes entre llogaters i llogadors ocasionada per uns preus de lloguer abusius. En qualsevol cas, el que sí és clar és la necessitat de combinar ambdós tipus d'estratègies de la manera més virtuosa possible si el que es vol és confeccionar una recepta específica i efectiva per curtcircuitar la producció i reproducció de desigualtats en el nostre sistema residencial.

1 Una discussió que acostuma a deixar de banda un altre procés, l'auto-relegació de la població més benestant en certes àrees, que molt rarament es concep com un problema, però que tanmateix és també resultat i alhora expressió de la desigualtat econòmica present a la nostra societat.

REFERÈNCIES

- Espinoza Minda, M.; Pirita Tenhunen, L.M. (2021) *Hasta que caiga el patriarcado y no haya ni un desahucio más. Deuda, vivienda y violencia patriarcal, Laboratorio*. Espacios de Investigación Feminista, Cuadernos #feminismosindicalista 2.
- Fitó, A. (2020) *La clau pot ser un nom. Detecció d'evidències de discriminació en l'accés al mercat de lloguer d'habitatge a Barcelona.* Informe de la cooperativa Broll per a l'Ajuntament de Barcelona.
- Martínez Goytre, E. (coord.) (2020). *¿Se alquila? Racismo y xenofobia en el mercado del alquiler*. Informe de la asociación Provivienda.
- Observatori DESC, Agència de Salut Pública de Barcelona, Enginyeria Sense Fronteres, Aliança contra la Pobresa Energètica, PAH Barcelona (2018). *Radiografies de la situació del dret a l'habitatge, la pobresa energètica i el seu impacte en la salut a Barcelona.* Informe II: Perspectiva de gènere sobre el dret a l'habitatge i la pobresa energètica a Barcelona.
- Tremoleda Ruiz, Tura (2021) *Dones que conquereixen el dret a la ciutat defensant la seva llar. Anàlisi en clau de gènere de la lluita per l'habitatge a Barcelona.* Treball final del Màster en Estudis de Dones, Gènere i Ciutadania, Universitat de Barcelona.

HABITABILITAT I HABITATGE DIGNE

Un altre component del dret a l'habitatge és la dignitat i l'estat d'habitabilitat d'aquest. En relació amb les condicions d'habitabilitat de l'habitatge, el parc residencial de Barcelona presenta importants reptes que afecten principalment els col·lectius més vulnerables. Per contextualitzar els requeriments a la ciutat en aquesta matèria cal plantejar alguns aspectes relacionats amb la població, les característiques físiques i constructives dels habitatges, i els efectes que aquests tenen sobre les condicions de vida dels seus habitats.

La població de Barcelona i el seu àmbit metropolità estan experimentant un intens procés d'envelliment que, a més, es preveu que s'accentuï en els anys vinents. Segons les últimes projeccions demogràfiques,[17] l'any 2038 hi haurà a l'Àrea Metropolitana de Barcelona més d'1,3 milions de persones de més de seixanta-cinc anys, un 47 % més que el 2018. Concretament, es preveu que el 2038 aquesta població representarà el 25 % de la població total metropolitana. Es preveu, també, que l'any 2038 el nombre de llars amb persones grans al front passin de 570.000 a 840.000, la qual cosa representarà el 36,6 % de les llars metropolitanes. A més, es preveu que el 40 % d'aquestes llars siguin de persones grans soles.

↓ **Les cases barates del Bon Pastor.**
Font: Ajuntament de Barcelona

↑ **Rehabilitació integral de la façana posterior. Carrer Lope de Vega, 111. El Poblenou.**
Arquitectura: Carles Pérez Sánchez, Carlos Pérez Mir
Font: Ajuntament de Barcelona

Per altra banda, segons les dades de l'últim cens d'habitatge disponible elaborat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE),[18] el parc d'habitatges de Barcelona està format per 69.830 edificis destinats exclusivament o principal a l'habitatge. El 86 % d'aquests es troba en bon estat, però el 14 % presenta alguna deficiència o problema de conservació.

En matèria d'accessibilitat física, el cens de l'INE estima la xifra d'habitatges principals de la ciutat ubicats en edificis de més de tres plantes sense ascensor en 132.130, una dada que representa el 19,3 % del total del parc de la ciutat. El mateix cens també estima que hi ha 335.630 habitatges principals (el 49,1 % del total) que es troben en edificis no accessibles. Així doncs, els dèficits d'accessibilitat física en habitatges són una problemàtica existent a Barcelona que afecta de manera molt notable la vida quotidiana de la població envellida de la ciutat, així com d'altres col·lectius amb necessitats especials de mobilitat.

17 Centre d'Estudis Demogràfics

18 Cens de Població i Habitatge de l'INE, 2011

← **Comptadors antics.**
Font: Ajuntament de Barcelona

Els pròxims deu anys són, doncs, claus perquè la ciutat s'adeqüi a les necessitats derivades d'aquest procés d'envelliment, especialment pel que fa al seu parc residencial i a l'atenció a aquest col·lectiu. Aquesta transformació cal fer-la amb una mirada de gènere, ja que l'envelliment de la població i els reptes per a l'autonomia residencial de la gent gran tindran com a protagonistes destacades les dones.[19]

A més, i paral·lelament als problemes d'accés econòmic, d'accessibilitat física i de manteniment de l'habitatge, cal afegir el fenomen de la pobresa energètica, una situació en què els membres d'una llar no poden accedir a serveis bàsics com la calefacció o la llum, o en què el cost d'aquests serveis és excessiu per a la unitat familiar.[20] Recentment s'ha proposat el concepte de vulnerabilitat energètica, amb el qual es pretén abordar la problemàtica de manera més global i dinàmica, considerant el risc de patir pobresa energètica si es donen certes condicions com poden ser la pèrdua de la feina, l'increment del preu de l'energia o la irrupció d'una crisi econòmica.

El 2012 es va publicar el primer informe sobre pobresa energètica de l'Estat espanyol, a càrrec de l'Associació de Ciències Ambientals (ACA). L'informe va posar sobre la taula les primeres xifres, alertant que el 15 % de les llars del país patien pobresa energètica. Entre el 2008 i el 2018, la factura de la llum va pujar un 66,8 %. Això situa Espanya com el cinquè país amb la llum més cara de la Unió Europea. Actualment a Espanya la pobresa energètica afecta uns 6 milions de persones, i l'OMS associa 7.000 morts prematures a l'any a aquesta problemàtica (una xifra molt superior a les 1.000 morts anuals en carreteres). Aquestes són dades importants relacionades amb un tema poc visible que cal abordar, ja que va en augment a causa de l'increment dels preus dels serveis i de la reducció del poder adquisitiu de la població.

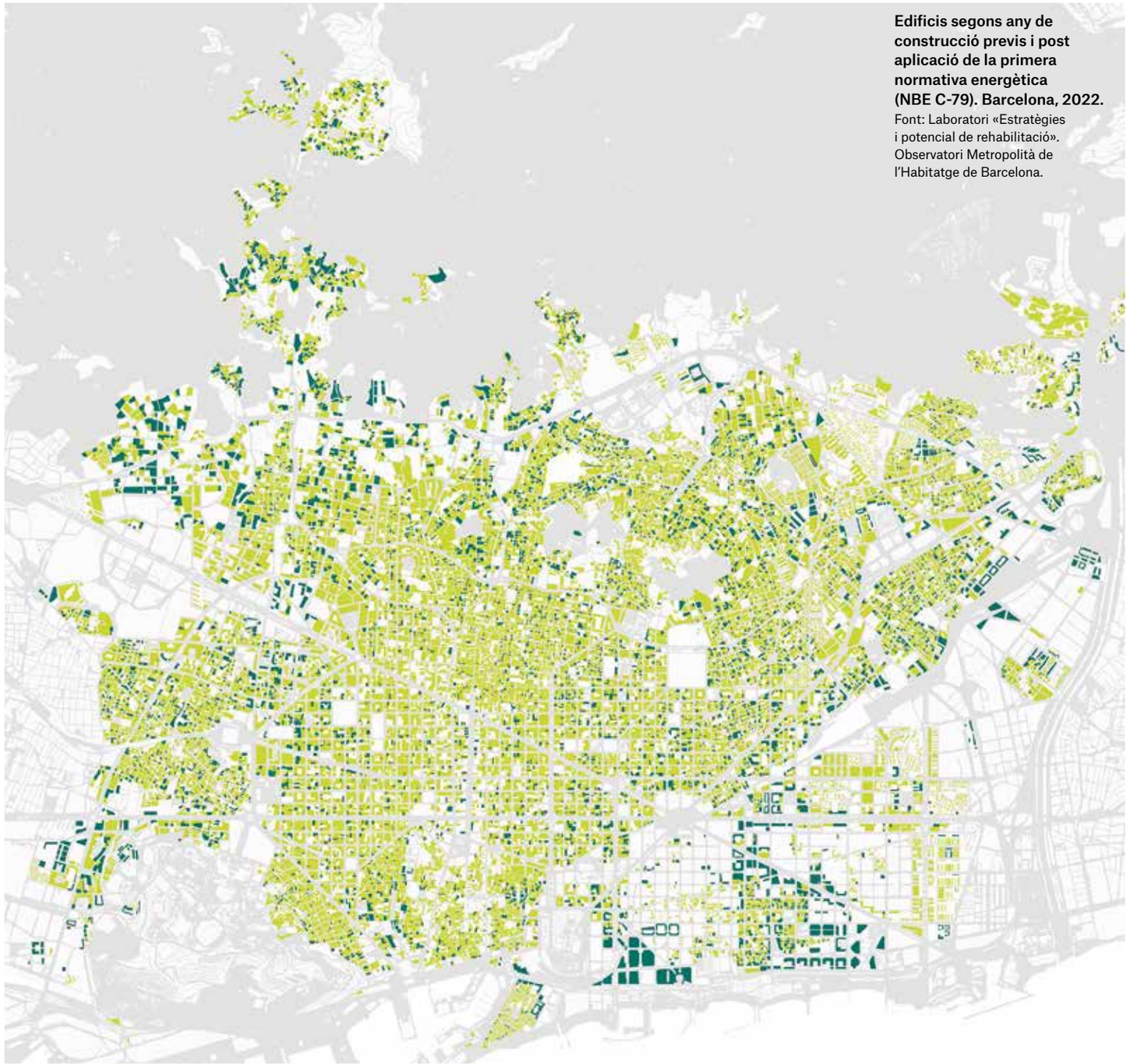
Davant d'aquesta problemàtica creixent no només s'ha de poder garantir l'accés als serveis bàsics de la llar a tota la població, sinó que també s'ha de poder millorar l'eficiència energètica del parc d'habitatges de la ciutat. Es tracta d'una actuació amb un alt component estratègic i social que ha de permetre evitar la pèrdua desproporcionada d'energia útil i les filtracions d'aire en habitatges, i mantenir unes condicions de confort mínimes a les llars de la ciutat.

↓ **Panells solars als edificis.**
Font: Ajuntament de Barcelona

19 Observatori Metropolità de Barcelona (O-HBLAB). 2019. *Envelliment i habitatge. La dimensió econòmica i socioassistencial de l'autonomia residencial de les persones grans: perspectives de futur a l'àmbit metropolità*

20 ACA. 2012. Pobreza energética en España. Potencial de generación de empleo derivado de la rehabilitación energética de edificios

21 Observatori Metropolità de Barcelona. 2022. *Estratègies i potencial de rehabilitació. Estat físic i potencial de millora del parc d'habitatges de Barcelona*



Edificis segons any de construcció previs i post aplicació de la primera normativa energètica (NBE C-79). Barcelona, 2022.
Font: Laboratori «Estratègies i potencial de rehabilitació». Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Fins a 1980
1981 en endavant

A Barcelona, segons un informe publicat recentment per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge,[21] aproximadament 9 de cada 10 edificis es van construir sense tenir en compte cap normativa energètica i, per tant, estan exempts de complir la primera normativa prescriptiva en matèria d'eficiència energètica de l'Estat (NBE CT-79). A més, atenent els registres de llicències d'obra major del període 2008-2019 i la informació que proporciona el cadastre, només consten grans reformes de rehabilitació en un 10 % dels edificis de la ciutat.

Així doncs, els últims estudis que s'han portat a terme a la ciutat posen de manifest que Barcelona, com altres ciutats espanyoles, té un parc d'habitatges envellit i vulnerable energèticament. El mal estat energètic dels edificis es reflecteix en l'import estimat de la factura energètica de les llars. En aquest context, i davant dels objectius del 2030 i el 2050 de descarbonització del parc residencial, calen intervencions als edificis de la ciutat que combinin estratègies passives (dirigides a reduir la demanda energètica dels edificis) i estratègies actives (dirigides a millorar el rendiment dels equips i/o reduir el consum d'energies no renovables).

Davant dels reptes socioeconòmics que se'ns plantegen i del context històric de debilitat de les polítiques d'habitatge a Barcelona, Catalunya i la resta de l'Estat, s'ha fet imprescindible impulsar polítiques ambicioses que promouen el dret a l'habitatge com un nou pilar de l'estat del benestar. Durant els últims anys, Catalunya i Barcelona han estat testimonis d'iniciatives normatives importants (l'MPGM del 30 % i la Llei 24/2015, de mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional i la pobresa energètica, entre d'altres), moltes de les quals han estat impulsades per entitats i moviments socials, i han estat l'escenari de nous programes i projectes basats en una nova concepció de l'habitatge com a dret. Aquesta publicació aborda amb detall les principals fites d'aquests últims anys de la mà d'alguns dels seus protagonistes.

HI HA ALTERNATIVES: EL DRET A LA CIUTAT CONTRA LA GENTRIFICACIÓ

ÁLVARO ARDURA URQUIAGA
Arquitecte Urbanista,
Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori,
Universitat Politècnica de Madrid

DANIEL SORANDO ORTÍN
Sociòleg urbà,
Departament de Psicologia i Sociologia,
Universitat de Saragossa

Gentrificació és un terme que ha esdevingut d'ús corrent a Madrid, Barcelona i altres ciutats de l'Estat durant els últims anys, sobretot des de la crisi del 2008. Prèviament, gairebé només es feia servir en àmbits acadèmics, malgrat que hi havia exemples clars de barris gentrificats en totes dues capitals. El que en gran part ha canviat des de llavors és la posició relativa del mercat immobiliari espanyol en el context global, juntament amb una mutació en els processos mateixos de gentrificació.

En primer lloc, la crisi financera va impactar amb més virulència a Espanya per la gran exposició de la seva economia a les variacions de les condicions creditícies per la bombolla immobiliària. El sector immobiliari, capitanejat per l'autoanomenat G-14, es va desarticular amb diverses fallides i reestructuracions (en què destaca el concurs de creditors de més volum de la història, el de Martinsa). Aquest enfonsament, juntament amb la depreciació de l'habitatge, va generar una bretxa de renda (o *rent gap*) global: Espanya era barata i estava en venda; una situació propiciada per les mesures que els governs conservadors havien pres, entre les quals hi havia la regulació de les socimis (REIT), amb grans beneficis fiscals per a empreses especialitzades a encarir l'arrendament; la modificació de la normativa d'arrendaments (LAU), amb la finalitat de precaritzar-los, i la instauració del visat de residència Golden Visa per a grans inversors immobiliaris. Com a resultat de tot això, els actors del mercat immobiliari han canviat completament i hi han aterrat elits i fons d'inversió transnacionals com Blackstone, que s'ha convertit en el propietari d'habitatge més important de l'Estat.

En segon lloc, la gentrificació ha mutat en una nova onada. El procés que va observar la sociòloga Ruth Glass el 1964 a Londres, quan va encunyar el concepte, feia referència a la substitució d'uns veïns per uns altres de més nivell econòmic mitjançant la rehabilitació d'habitatges anteriorment ocupats per classes treballadores. Efectivament, aquest fenomen és el que s'esdevenia fins fa poc al nostre entorn, i això en limitava l'abast. Tanmateix, aquest procés s'ha complicat. Seguint la definició de Erik Clark, la gentrificació implica un canvi en els usuaris del territori (no només residents), que passen a ser d'un estatus socioeconòmic superior al dels usuaris previs (i no només quant a la renda, sinó també quant al capital cultural). La dinàmica de gentrificació va associada a un canvi en el mitjà construït a través d'una reinversió en capital fix que pot afectar tant l'habitatge (i no sols mitjançant la rehabilitació, sinó també mitjançant la construcció *ex novo)* com el comerç i l'espai públic. La inserció del mercat immobiliari espanyol en els fluxos financers globals ha incorporat aquesta onada, i això ha multiplicat les modalitats de gentrificació i la velocitat de la transformació dels barris. Si les onades anteriors, en el cas espanyol, es van expressar més tard que en altres economies més desenvolupades, aquest retard s'ha esvaït en la cinquena onda de gentrificació teoritzada per Manuel Aalbers. Actualment, apareixen, de manera independent o coincident, processos capitanejats per arrendadors corporatius tant de gentrificació residencial, comercial i industrial com de turistificació. Més enllà del debat acadèmic sobre si la turistificació i la gentrificació són part del mateix procés, no hi ha cap mena de dubte que els efectes que provoquen són similars. En el cas d'Espanya, igual que a la resta dels països del sud d'Europa, on, com assenyala Agustín Cocola-Gant, el poder de consum de les classes mitjanes locals és més baix que el d'altres economies més avançades, el turisme ve a substituir el dèficit de demanda autòctona que el capital immobiliari necessita per materialitzar la bretxa de renda.

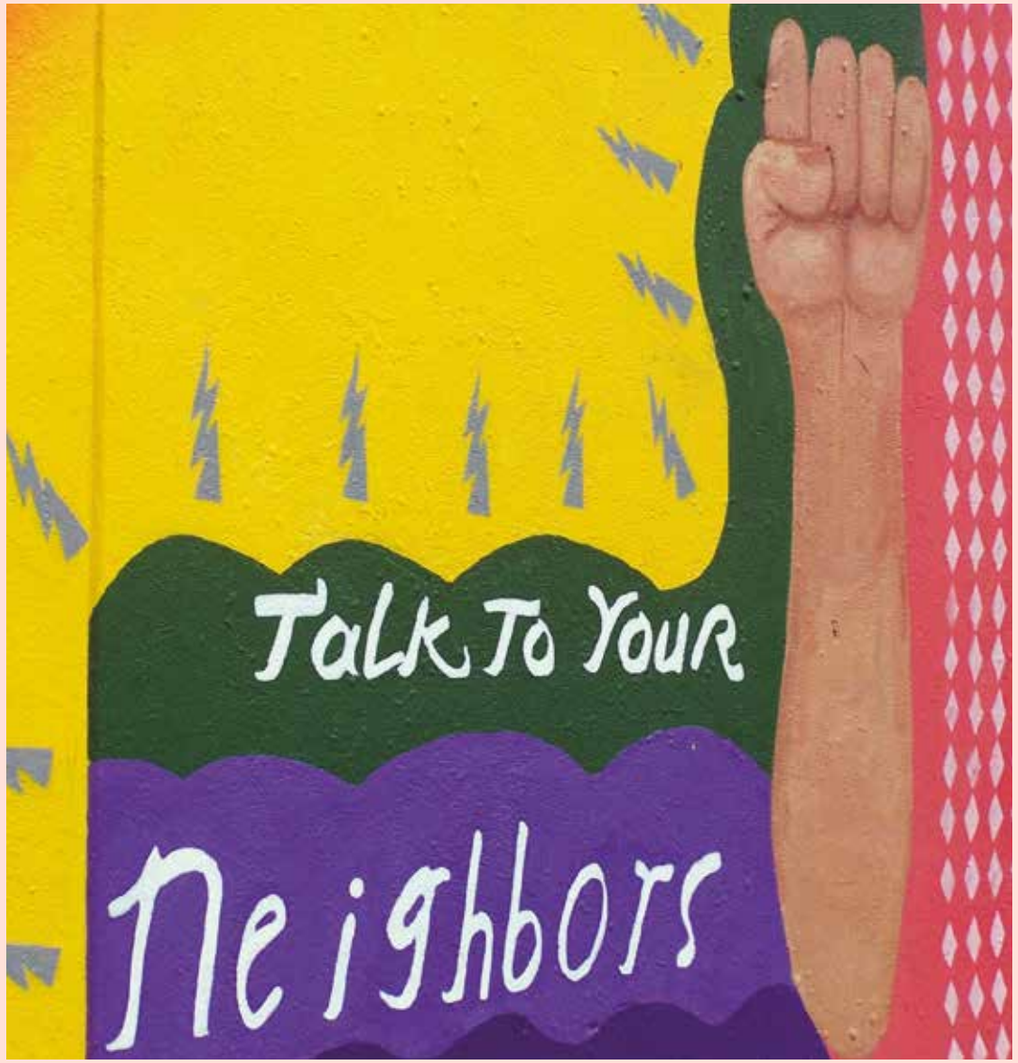
El turisme ha estat la gran eina per sortir de la crisi, especialment en el segment dels habitatges d'ús turístic, propulsat pel principal actor d'aquest mercat, Airbnb. Aquest gegant s'ha convertit en l'operador hoteler més gran a escala mundial sense ser propietari d'un sol llit. Amb el seu discurs suposadament progressista de la «democratització del consum» promoguda per una «economia col·laborativa», Airbnb ha homogeneïtzat l'ús i l'aparença dels apartaments arreu del món. En realitat, Airbnb, igual que altres plataformes (com les anomena Nick Srnicek), actua com un canal privilegiat per a la conversió de capital en renda, dins de la vocació del capital quan se sobreacumula en un context de baix nivell impositiu. Per a això, és fonamental obtenir una posició d'hegemonia sobre un segment del mercat, la qual cosa no afavoreix tant l'obtenció de beneficis, sinó més aviat una tendència a l'expansió (*growth over profit*), impulsada per l'expectativa de beneficis futurs més que de rendibilitat actual. De fet, d'Airbnb, mai se n'ha arribat a demostrar del tot la rendibilitat. Un altre cas similar, però en l'àmbit dels *coworkings*, és el de WeWork, que s'ha devaluat radicalment. Aquest auge de l'immobiliari provoca no sols efectes mecànics, com ara la reducció de l'oferta d'habitatges per dedicar-los a un ús turístic, sinó també, i sobretot, una elevada generació d'expectatives. Qualsevol propietari es pot sentir temptat a aplicar un increment abusiu del preu de la renda del seu llogater davant la promesa d'una rendibilitat futura que constantment es publicita a les pàgines salmó.

La recuperació de preus a Espanya des del 2015 s'ha articulat sobre l'augment d'un 5,5 % des de la crisi anterior de la població que resideix en habitatges de lloguer (privat) escassament regulat (malgrat la modificació de la LAU del 2019). Lògicament, aquesta situació afecta, sobretot, els sectors de població més joves que formen noves llars. Aquesta dinàmica s'ha produït en un context de tancament de l'accés tradicional a l'habitatge, mitjançant la compra amb hipoteca, per la depreciació dels salaris i l'enduriment de les condicions de crèdit a particulars que no tinguin avals familiars. Aquest escenari es completa, de manera fonamental, amb la pràctica inexistència de parcs d'habitatge de

lloguer social. Es tracta, en resum, d'un brou de cultiu propici per al desplaçament, directe o indirecte, segons la tipologia de Peter Marcuse, tant de residents com d'activitats. Explicat així, el panorama és desolador: un futur de ciutats uniformitzades en un monocultiu turístic i de serveis per a les classes altes, en què les classes treballadores i els joves es veuen relegats no sols geogràficament, sinó també pel que fa a les prioritats d'inversió i d'intervenció a la ciutat.

No obstant això, hi ha alternatives a un *laissez faire* desmesurat des de l'àmbit local fins al transnacional. En primer lloc, la implementació de polítiques actives d'habitatge, que van des de la regulació del lloguer (que ja existeix en ciutats tan poc sospitoses de socialistes com Nova York i que hauria d'acompanyar qualsevol ajuda pública per al lloguer) fins a la creació de contrapesos, com la construcció de parcs d'habitatge social o assequible (un camí ja molt recorregut en els exemples vienès o neerlandès, entre d'altres). En aquesta línia, cal prohibir la privatització de l'habitatge social existent i buscar fórmules per augmentar-lo, com ara la inclusió en cada promoció residencial nova, tal com passa a Viena, i l'establiment del dret de tanteig i retracte per a les entitats públiques, com s'ha aplicat a París. A més, caldria plantejar altres mesures, com la creació d'entitats bancàries públiques per finançar la política d'habitatge (com en el cas austríac) i qualsevol mena d'estratègia contra el manteniment d'habitatges buits. En segon lloc, s'hauria de regular a favor de la innovació en el règim de propietat de l'habitatge, amb fórmules de dret en superfície o cessió d'ús per a cooperatives i agents privats amb lucre limitat, així com la conformació de *Community Land Trusts*. En tercer lloc, es pot fomentar la preservació d'activitats comercials de proximitat, especialment dels mercats municipals, així com la creació de «locals de protecció pública». En quart lloc, cal una regulació de les noves modalitats de turisme, en forma de plans especials i, sobretot, amb disciplina urbanística, malgrat els límits imposats per la Unió Europea en aquest àmbit. Així mateix, en països com Àustria, Dinamarca i Nova Zelanda, s'han dut a terme algunes experiències pel que fa a la limitació de les inversions estrangeres en el sector immobiliari nacional per aturar el flux d'inversions que alimenten els processos de turistificació. Es tracta, al cap i a la fi, de prioritzar el benestar dels residents al dels visitants ocasionals o a les oportunitats de negoci. Si alguna vegada ha tingut un sentit concret i no retòric el dret a la ciutat, les mesures plantejades aquí son el camí per conquistar-lo. En plena financerització de l'habitatge no convé triar entre unes mesures o unes altres, sinó implementar-les totes de manera coherent i estratègica.

Les implicacions són enormes. Actualment, els interessos que els grans actors financers tenen a les ciutats amenacen les condicions perquè la vida s'hi reprodueixi. En ple repte demogràfic, la pressió immobiliària i la gentrificació retarden l'emancipació (que a Espanya és de les més tardanes d'Europa) i redueixen la natalitat. En moltes ciutats, els trajectes que la classe treballadora, desplaçada dels centres urbans, ha de fer per arribar fins als llocs de treball són tan llargs que impedeixen dur a terme la resta de tasques fonamentals de la vida



Font: Daniel Sorando

quotidiana. I, mentrestant, l'aire dels nuclis urbans s'enverina. En altres ciutats, la força de treball no pot pagar el preu de l'allotjament i, per tant, deixa de poder-hi desenvolupar la seva activitat. Finalment, les ciutats s'homogeneïtzen i s'esborra qualsevol singularitat. En aquest context, els lemes de —*la ciutat innovadora* o dels— *quinze minuts* s'aigualeixen enfront d'una realitat urbana empobridora, segregada i injusta. I és que les ciutats mai són espais pacificats, sinó l'escenari de conflictes fonamentals, com els plantejats aquí. Per això mateix, el futur que els espera encara és obert.

02

CAP A UNA NOVA POLÍTICA D'HABITATGE

BARCELONA 2015-2023

Després de vuit anys d'aplicació del Pla pel Dret a l'habitatge 2016-2025, la ciutat de Barcelona comença a assentar les bases d'un model nou d'intervenció local. Un model que pretén convergir amb les millors pràctiques europees, però partint de la realitat i les característiques barcelonines, i tenint en compte alguns projectes del passat que no van disposar de prou fons però que estaven ben dissenyats i encaminats.

Malgrat totes les dificultats evidents aquí i ara, el model de Barcelona és citat a la resta de la Unió Europea com a model emergent en habitatge que pot ser replicat eventualment, sobretot en ciutats del sud i l'est d'Europa, però també en altres ciutats, molt especialment a l'Amèrica Llatina.

Dues decisions en matèria de sòl i habitatge són claus per entendre aquest nou enfocament: des del 2015 l'Ajuntament de Barcelona ni ven sòl ni ven habitatge. Tot el sòl residencial municipal s'està fent servir per generar parc municipal d'habitatge. I la gran aposta és el lloguer social i assequible, combinat amb altres formes d'accés a l'habitatge (dret de superfície i cessió d'ús), que exclouen la pèrdua de propietat pública del sòl i que impliquen un accés i una gestió dels habitatges protegits resultants que impedeix l'especulació.

Aquestes dues decisions, entre d'altres, exemplifiquen el canvi de paradigma de la política d'habitatge de la ciutat de Barcelona, que passa d'un enfocament dissenyat només per esmenar els errors de mercat a un enfocament pensat per configurar i dirigir el mercat a fi de complir un objectiu públic: la provisió universal del dret a l'habitatge.

MISSIÓ HABITATGE ASSEQUIBLE. LA POLÍTICA D'HABITATGE DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA 2015-2023

JAVIER BURÓN CUADRADO
Gerent d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona

EDUARDO GONZÁLEZ DE MOLINA
Investigador associat en polítiques d'habitatge
a l'Ajuntament de Barcelona

EDUARD CABRÉ ROMANS
Consultor internacional en polítiques d'habitatge
a l'Ajuntament de Barcelona

El problema de l'habitatge és complex, sistèmic, interconnectat i urgent. És un cas clar de problema maleït, en què no hi ha solucions màgiques ni dreceres. Qualsevol política d'habitatge que parteixi de la premissa que la crisi de l'habitatge se soluciona principalment amb una mesura està abocada al fracàs. S'equivoquen tant els qui resumeixen la crisi d'habitatge com un simple desajustament entre l'oferta i la demanda (una visió segons la qual l'única mesura suposadament efectiva és l'augment de l'oferta) com els qui defensen que no cal més habitatge i que l'únic que s'ha de fer és regular el mercat per frenar l'especulació i protegir les persones llogateres.

A Espanya no falten només habitatges de lloguer, sinó concretament habitatges assequibles de lloguer, és a dir, habitatges dirigits a llars i a persones amb una renda insuficient per assumir els preus de mercat. Com afirma l'últim document del Banc d'Espanya,[1] el sistema és cada vegada més inaccessible: la proporció d'ingressos dedicada al pagament del lloguer és cada vegada més elevada. Aquest és un punt feble evident del mercat: malgrat una demanda enorme i creixent, l'oferta no està reaccionant al ritme que es necessita. Amb només un 2 % d'habitatge social, enfront de l'11 % de mitjana a la UE, queda encara un llarg camí per recórrer.

A Barcelona, malgrat l'esforç enorme de l'Ajuntament de Barcelona per incrementar el parc d'habitatge social i assequible, la taxa de sobrecàrrega del lloguer se situa al 35,8 %, una dada que ha empitjorat des del 2015. Així mateix, hi ha un dèficit de fins a 90.000 habitatges per arribar al 15 % de parc social i assequible que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya.

Sense disposar d'un parc extens d'habitatge assequible és impossible ser un actor sistèmic al mercat que permeti suavitzar l'evolució dels preus i proveir d'habitatge assequible àmplies capes de la població, de manera que es garanteixi, així, el dret a l'habitatge. És missió de tots els actors rellevants en el sistema d'habitatge resoldre aquest dèficit històric. Però a través de quins mecanismes és possible generar prou habitatges assequibles, a l'escala i al ritme requerits, per atendre la demanda insatisfeta?

El problema és que no sols la crisi d'habitatge és una qüestió maleïda, sinó que la política d'habitatge és, per definició, complexa, lenta, costosa i polèmica. Per tenir èxit, calen consensos amplis, objectius compartits, molta col·laboració, una política mestissa que desplegui totes les eines, i un finançament elevat i estable a llarg termini. Abans que res, però, es necessita una orientació. Una direcció. Una missió. Com argumenta Mariana Mazzucato al llibre *Misión Economía*, el mercat és una institució socialment creada que és fruit de les interaccions entre el sector privat, el sector públic i la societat civil. El sector públic pot i ha de donar direccionalitat al mercat i modelar-lo perquè compleixi objectius públics. En l'àmbit de l'habitatge, l'objectiu és crear un mercat assequible que garanteixi el dret universal a l'habitatge.

Enfront del fracàs de la política d'habitatge neoliberal, a Espanya està sorgint un model emergent, liderat per Barcelona, però amb referents en altres territoris, com el País Basc, el País Valencià o les Illes Balears, que desplega una política orientada a la missió en què es conjuga un fet aparentment impossible: augmentar l'oferta d'habitatge mentre es regula el mercat i es protegeixen les persones llogateres. Aquest camí concilia interessos: manté l'assequibilitat de l'arrendatari sense perdre el benefici de l'arrendador, i ofereix seguretat jurídica a la propietat i seguretat de tinença a la persona llogatera.

Aquest nou model de política d'habitatge es va plasmar a Barcelona a través del Pla per al dret a l'habitatge 2016-2025, que desplegava totes les polítiques sota el principi de les cinc pes: *Promoció*, *Protecció*, *Prevenció*, *Participació* i *Preservació*.

1 López-Rodríguez, D.; de los Llanos Matea, Mª. (2020). "Intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional". *Documentos Ocasionales*. n.º 2002. Banco de España

PROMOCIÓ

La manca d'habitatge per cobrir les necessitats de la ciutat contribueix sense cap mena de dubte a un augment dels preus al mercat de l'habitatge, en què el mercat del lloguer és el més elàstic. A causa d'aquesta situació, en els últims anys s'han registrat preus rècord. És per això que la ciutat està impulsant la generació de nou sòl residencial en entorns urbans en transformació, com el 22@, la Marina del Prat Vermell o la Sagrera.

Però no n'hi ha prou amb donar resposta només al repte quantitatiu. La bombolla immobiliària del 2008 ens va ensenyar que l'augment de l'oferta per si mateixa no redueix els preus al mercat lliure. Perquè això passi, hem de generar una oferta més diversa des del punt de vista de les rendes a què es dirigeix i dels règims de tinença que adopta. L'augment de l'oferta d'habitatge protegit permanentment assequible passa per la promoció pública directa i delegada, així com per la corresponsabilització del sector privat en la provisió d'habitatge assequible (reserva de sòl per a habitatge protegit: el 40 % en nous desenvolupaments —la meitat de lloguer— i el 30 % a la ciutat consolidada). En aquest sentit, també és important la promoció del lloguer i la cessió d'ús com a tinences alternatives a la propietat. En definitiva, cal que hi hagi un canvi de paradigma cap a una provisió un terç pública, un terç privada i un terç publicoprivada, seguint els millors exemples europeus (Àustria i els Països Baixos).

L'oferta d'habitatge assequible també creix gràcies a l'adquisició d'habitatge privat, fonamentalment mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte reconegut a l'Ajuntament en diverses circumstàncies, però també mitjançant la captació temporal d'habitatge privat mitjançant programes d'intermediació i cessió temporal.

→ **Promoció d'habitatge industrialitzat APROP. Carrer Nou de Sant Francesc, 8-10. El Gòtic.**
Arquitectura: Straddle3, Eulia Arkitektura, Yaiza Terré
Font: Adrià Goula

PROTECCIÓ

Una missió fonamental al mercat de l'habitatge és protegir les persones llogateres i donar-los estabilitat. La incertesa produïda per una pujada descontrolada de preus crea dificultats econòmiques per pagar el lloguer i això acaba comportant desplaçaments, la qual cosa implica uns costos humans greus. Els desplaçaments forçats causen estrès i afecten la salut física i mental, especialment quan s'abandona el barri on s'han teixit les relacions socials.

L'estabilitat en les condicions d'accés i manteniment de l'habitatge és una condició necessària per al desenvolupament d'un projecte de vida i, en definitiva, per a la garantia plena del dret a l'habitatge. Atès que més del 98 % de les llars a Barcelona viuen en el mercat privat, la garantia de la seguretat de tinença passa necessàriament pel compliment de les normatives en matèria d'urbanisme, d'habitabilitat, de contracte d'arrendament, etc.

Per proveir d'estabilitat a les persones llogateres, una de les polítiques que des de l'Ajuntament de Barcelona s'ha promogut és la regulació dels lloguers mitjançant la proposta de creació d'un índex de referència, que posteriorment va adoptar l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC). La Llei 9/2020 ha servit per paralitzar l'escalada dels preus del lloguer al mercat privat, al mateix temps que s'ha augmentat l'estoc d'habitatge social i assequible. Per tant, la funció de mecanisme estabilitzador del mercat és un objectiu fonamental per analitzar la conveniència de la regulació.

En l'àmbit del compliment de les obligacions urbanístiques i d'habitabilitat, des de l'Ajuntament s'han intensificat també les labors d'inspecció i sanció de pràctiques abusives i il·legals. L'aprovació del Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT) va permetre posar límit a l'expansió dels pisos turístics a les zones més saturades de la ciutat. Així mateix, s'han sancionat les pràctiques d'assetjament immobiliari de grans propietaris i inversors, amb l'objectiu d'arribar a acords per prevenir la pèrdua de l'habitatge per part de les persones llogateres.

→ **Promoció d'habitatge per a joves Can Fabra. Carrer Segre, 24-32. Sant Andreu.**
Arquitectura: Roldán + Berengué, arqts.
Font: Ajuntament de Barcelona

PREVENCIÓ

La promoció d'habitatge nou, així com el desenvolupament de la institucionalitat necessària per promoure massivament habitatge públic i social per part d'entitats privades sense ànim de lucre o amb lucre limitat a un ritme significatiu, requereixen temps i esforços col·lectius continuats al llarg de dècades. Fins que no aconseguim disposar d'un parc d'habitatge no de mercat suficient per influir estructuralment en els preus, caldrà recórrer a mecanismes que facilitin l'accés al mercat privat a persones que no poden accedir-hi pel seu compte.

Si bé la regulació dels lloguers ha demostrat la capacitat que té per frenar l'augment dels preus al mercat privat, no és capaç d'oferir habitatge social assequible per a unitats de convivència que reben suport dels serveis socials i que, en molts casos, tenen uns ingressos molt baixos. En aquestes situacions, mentre el parc públic i social de lloguer no pugui donar resposta a les necessitats, caldrà recórrer a ajudes per cobrir la diferència entre el que poden aportar les persones llogateres i el preu del lloguer.

Les ajudes al lloguer serveixen, per tant, per combatre l'emergència residencial i per prevenir situacions de desnonaments i de sobrecàrrega severa del lloguer, entre d'altres.

→ **Promoció d'habitatge dotacional per a gent gran i Casal de Barri La Llacuna. Carrer Ciutat de Granada, 145-147-149. El Parc i la Llacuna del Poblenou.**
Arquitectura: Peris + Toral Arquitectes, Bonell i Gil Arquitectes
Font: Ajuntament de Barcelona

PARTICIPACIÓ

La consecució dels objectius quantitatius establerts pel Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025 fa imprescindible la col·laboració entre entitats públiques, privades i comunitàries, les quals, a més de contribuir a accelerar el ritme de producció d'habitatge nou, públic i assequible, estan destinades a tenir un paper important en la consolidació i la professionalització del sector de l'habitatge social i assequible, i no de mercat.

L'Ajuntament de Barcelona ha culminat un procés d'institucionalització d'aquests models de col·laboració publicoprivada mitjançant la creació de dos instruments complementaris. D'una banda, el Conveni ESAL, que és una col·laboració entre l'Ajuntament i les associacions més representatives de la promoció social i té com objectiu construir i rehabilitar, almenys, 1.000 habitatges assequibles en solars i edificis municipals. Aquest conveni es basa en dos mecanismes diferents d'accés a l'habitatge assequible: el lloguer d'habitatge protegit (HPO) i l'accés a un habitatge en règim de cessió d'ús. El primer representarà entorn del 60 % dels habitatges que es construiran o es rehabilitaran, i ho gestionaran fundacions i cooperatives. El segon representarà entorn al 40% restant i el promouran cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

D'altra banda, la creació de l'Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB), una empresa amb capital públic i privat que opera a l'àrea metropolitana de Barcelona i que té com a objectiu promoure, comprar i gestionar 4.500 unitats d'habitatge de lloguer assequibles (amb la possibilitat d'augmentar-los un 20 %) en vuit anys. Els socis públics (l'Ajuntament de Barcelona i l'AMB) i els privats (Neinor i Cevasa) aporten el mateix capital (un 50 %, que equival a 58 milions d'euros, cada banda). Es comparteix riscos i beneficis i es prenen decisions conjuntament en un Consell d'Administració en situació d'igualtat i amb un conseller independent escollit de mutu acord.

Sense un ecosistema d'habitatge solvent, diversificat (amb entitats públiques i privades, amb i sense ànim de lucre) i metropolità, no serem capaços de generar solucions que compleixin les exigències de la crisi residencial. En el cas de la ciutat de Barcelona, s'estructura ja amb claredat un sistema de promoció

→ **Promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús Cirerers (Sostre Cívic). Carrer del Pla de Cireres, 2. Les Roquetes.**
Arquitectura: Celobert Cooperativa
Font: Ajuntament de Barcelona

de l'habitatge social i assequible a través de tres vies: la promoció pública de lloguer social per part de l'empresa municipal d'habitatge (l'IMHAB) com a recurs central, la promoció delegada amb la col·laboració d'empreses amb ànim de lucre per generar i gestionar lloguer assequible (l'Habtiatge Metròpolis Barcelona i similars) i la generació i gestió d'habitatge social i assequible mitjançant la col·laboració amb entitats socials sense ànim de lucre (Conveni ESAL).

A més d'aquests instruments, la participació en l'elaboració de la política d'habitatge és clau per incorporar les aportacions tant dels ciutadans com de totes les organitzacions vinculades a l'habitatge. Els diversos mecanismes de governança col·laborativa, com la Taula d'Habitatge Social o el paper de Decidim com a plataforma de participació, són bàsics per obrir les portes de l'Ajuntament de bat a bat als ciutadans. Així mateix, perquè la participació funcioni, és imprescindible incorporar la rendició de comptes, la transparència, l'avaluació de polítiques públiques i la producció de dades. Per això, tant l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona com la Càtedra d'Habitatge són dues experiències fonamentals de producció i interpretació de dades.

PRESERVACIÓ

La crisi climàtica i el fet que el 40 % de les emissions de CO_2 a les ciutats siguin produïdes pel parc residencial —un parc, a més, molt envellit—, comporta que l'última gran pota d'una política d'habitatge i rehabilitació hagi de ser la missió de preservació. Rehabilitar significa 'preservar': preservar en condicions de dignitat el parc actual, al mateix temps que s'aposta per l'eficiència energètica i per la promoció d'habitatges amb materials ecològics.

En aquest sentit, les ajudes a la rehabilitació són una palanca fonamental i l'Ajuntament ha apostat per convertir-les en la seva gran eina per preservar el parc privat. A més, la construcció d'habitatges nous amb materials sostenibles és un requisit sine qua non que permet conciliar la sostenibilitat (perquè té un impacte baix) amb l'assequibilitat (ja que augmenta l'oferta d'habitatge protegit).

→ **Programa de Regeneració Urbana, Canyelles.**
Font: Lluís Merino

Les

5P

de la política
d'habitatge
de Barcelona

2015-2023

01

PROMOCIÓ D'HABITATGE SOCIAL I ASSEQUIBLE

Augmentar l'oferta d'habitatge social i assequible

80

02

PROTECCIÓ DE LES PERSONES RESIDENTS

Regular el mercat per protegir les persones llogateres i donar estabilitat a la tinença de lloguer

158

03

PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

Prevenir i donar resposta a l'emergència residencial

198

04

PARTICIPACIÓ I COPRODUCCIÓ DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

Coproduir la política d'habitatge amb persones residents, llogateres i l'ecosistema de proveïdors d'habitatge

240

05

PRESERVACIÓ I SOSTENIBILITAT

Rehabilitar i millorar energèticament el parc que ja hi ha avui en dia i construir habitatges verds

320

PROMOCIÓ D'HABITATGE SOCIAL I ASSEQUIBLE

La missió *promoció* té com a objectiu construir suficient habitatge social i assequible[1] per satisfer les necessitats habitacionals de la població de Barcelona. En aquesta secció es presenten tots els instruments desplegats per part de l'Ajuntament (regular, construir, comprar, mobilitzar), que inclouen: l'MPGM del 30 %, la promoció directa d'habitatge social i assequible industrialitzat i no industrialitzat, els instruments aprovats i vigents per a l'adquisició d'habitatge privat i els programes de mobilització d'habitatge cap al lloguer públic.

Aquesta secció inclou també articles d'experts nacionals i internacionals que han estat influència i inspiració per a Barcelona i que emmarquen les mesures desenvolupades a la ciutat. Per una banda, Íñigo Maguregi escriu sobre la legislació urbanística i la conveniència de mantenir el sòl en mans públiques quan es desenvolupen polítiques públiques de sòl i habitatge, i Walker Toma tracta sobre programes de zonificació inclusiva des d'una mirada internacional.

Per altra banda, Ignacio Paricio, Sandra Bestraten i Daniel Ibáñez escriuen sobre la industrialització de l'habitatge. Ignacio Paricio assenyala punts de millora a tenir en compte de cara a noves promocions, Sandra Bestraten parla sobre la industrialització com a procés en el camp de la rehabilitació i Daniel Ibáñez tracta sobre l'ús de la fusta massissa industrialitzada com a mecanisme per fer front a la crisi climàtica.

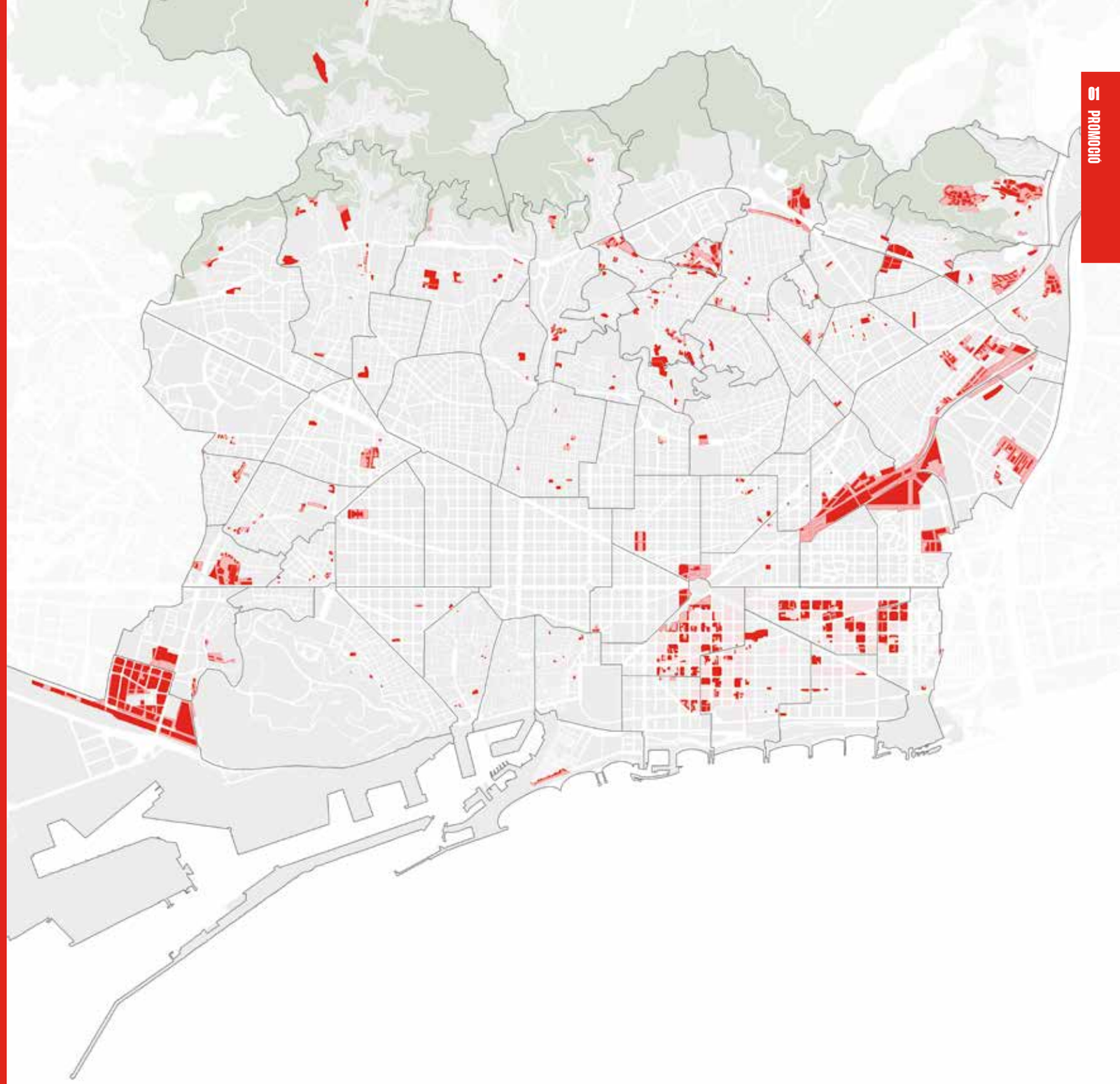
En l'apartat de compra d'habitatge i edificis per destinar-los a lloguer assequible i social, es recullen tres perspectives internacionals: Lucie Lescudé-Plaa, de Paris Habitat; Florian Schmidt, del districte de Friedrichshain-Kreuzberg de Berlín, i Gianpaolo Baiocchi i Jake Carlson, que parlen sobre la compra pública de béns a Nova York.

Finalment, es presenten dos programes de mobilització d'habitatge buit: un a Euskadi per part de l'Observatori Basc de l'Habitatge, i l'altre a Barcelona, per part de la Fundació Hàbitat3.

1 S'entenen per habitatges destinats a polítiques socials tots aquells acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes: habitatges de titularitat pública, habitatges dotacionals públics, allotjaments d'acollida d'immigrants, habitatges cedits a l'Administració pública, habitatges d'inserció, habitatges de copropietat, habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, habitatges cedits en règim de masoveria urbana i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure

ZONIFICACIÓ INCLUSIVA D'HABITATGE PROTEGIT

Barcelona és una ciutat altament consolidada, amb pocs àmbits en transformació i un sòl urbà d'ús residencial en procés d'esgotar-se.
Aquesta situació limita la capacitat de la ciutat per ampliar el parc d'habitatge assequible i social a partir de futurs creixements.
Segons càlculs de l'Ajuntament, a Barcelona li queda sòl per promoure uns 26.000 habitatges assequibles. Aquest és un potencial limitat per la gestió urbanística, que es concentra a Sants-Montjuïc, Sant Andreu, Sant Martí i Nou Barris.
En aquest context d'escassetat de sòl i elevada demanda d'habitatge (dos fets que repercuteixen en el preu de l'habitatge), es fa molt difícil poder garantir a Barcelona l'accés a un habitatge digne.
Davant d'això, un dels mecanismes existents és incrementar les reserves d'habitatge de protecció pública. Aquesta tècnica fins ara ha estat limitada al sòl en transformació, tant urbanitzable com urbà no consolidat, però recentment a Barcelona ciutat s'ha estès al sòl urbà consolidat.



→ **Àmbits de transformació urbana. Barcelona, 2020.**
Font: Barcelona Regional a partir de dades del Portal d'Informació Urbanística (PIU). Abril 2020

RESERVA D'HABITATGE ASSEQUIBLE EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

La Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat (SUC), més coneguda com la mesura del 30 %, té com a finalitat protegir el 30 % del sostre residencial que es genera en noves promocions d'habitatge i grans reformes.

Concretament, en aquesta mesura s'estableix que les promocions privades que superen els 600 m² de sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar han de destinar un 30 % del sostre a habitatge amb protecció oficial en règim general de lloguer o venda. La mesura també preveu el dret de tanteig i retracte dels habitatges protegits resultants, cosa que permet a l'Ajuntament adquirir-los com a parc públic de lloguer, especialment en aquells entorns on manquen.

Cal destacar que la mesura del 30 % va ser impulsada per entitats socials per fer front al problema de l'accés a un habitatge digne i protegir l'equilibri social dels barris. Les entitats impulsores van ser la Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona (FAVB), la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), l'Observatori DESC, l'Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible (ABTS) i el Sindicat de Llogateres, entre d'altres que hi han donat suport.

La modificació es va aprovar definitivament el 5 de desembre de 2018 i representa una fita sense precedents a l'Estat espanyol, ja que Barcelona és la primera ciutat que implanta una regulació d'aquestes característiques, tot i que s'han desenvolupat regulacions similars amb èxit a ciutats com Nova York, París o Londres.

Passats els dos anys d'ajornament de l'aplicació de la mesura previstos en la Modificació, a l'octubre del 2022, l'Ajuntament va adquirir mitjançant el dret de tanteig i retracte, els primers vuit habitatges generats amb aquesta mesura al carrer Puerto Príncipe, al barri de Congrés-Indians. Són els primers d'un total de 120 que s'estan construint a la ciutat gràcies a aquesta norma.

En general, l'MPGM 30 % ajuda a promoure més habitatge social i assequible a Barcelona, ja que permet l'increment de reserves de sòl d'habitatge protegit en sòl urbà consolidat. Es tracta d'una necessitat evident si es tenen en compte els requeriments que té Barcelona de complir l'objectiu de solidaritat urbana, que estableix que el 15 % dels habitatges principals de la ciutat haurien de ser socials o assequibles, en un context en el qual gairebé s'ha exhaurit la possibilitat de nous creixements.

A més, aquesta mesura també incideix en la línia de potenciar una ciutat mixta i socialment cohesionada, ja que facilita la generació d'habitatge protegit al centre de la ciutat, on actualment és gairebé inexistent.

↑ **Vista parcial de Ciutat Vella direcció Besòs.**
Font: Vicente Zambrano González. Ajuntament de Barcelona

← **Entitats impulsores de la mesura celebrant el dia de la seva aprovació. Barcelona, setembre 2018.**
Font: Ajuntament de Barcelona

La mesura del 30 % també exigeix als promotors privats corresponsabilitzar-se a l'hora de generar habitatge assequible com a contrapartida a les plusvàlues que la ciutat genera col·lectivament a les seves propietats.

Està previst que els habitatges amb protecció oficial resultants d'aplicar la normativa s'ubiquin a la mateixa edificació objecte de l'actuació o en un altre edifici ubicat al mateix barri mitjançant un pla de millora urbana que justifiqui l'interès públic i l'equilibri dels aprofitaments.

La mesura s'aplica tant a les promocions residencials de nova construcció com a les grans rehabilitacions o reconstruccions integrals d'habitatge que tenen lloc al municipi de Barcelona, amb les excepcions següents:

- Edificacions amb grau de protecció del patrimoni arquitectònic (A, B i C mantenen l'estructura i tipologia dels habitatges).
- Àmbits d'actuació urbanística que tinguin una reserva d'HPP (siguin MPGM, planejament derivat o polígons).
- Als solars en SUC que provinguin d'un PAU que no contingui la reserva d'HPO no se'ls aplica la norma si presenten llicència dins el termini d'edificar que fixa el planejament.

LA POLÍTICA DE SÒL: PROCESSOS DE PRIVATITZACIÓ VS. MANTENIMENT DEL SÒL PÚBLIC AMB FUNCIÓ SOCIAL

IÑIGO MAGUREGI SALAS
Advocat urbanista,
Assessor de polítiques urbanes

ELS PATRIMONIS PÚBLICS DE SÒL, UN PROBLEMA QUE PORTA CUA

La conveniència de mantenir el sòl en mans públiques per dur a terme una política de sòl i d'habitatge adequada és una qüestió latent des de fa molts anys en la nostra legislació urbanística. En aquest sentit, n'hi ha prou amb citar aquí les paraules que el legislador urbanístic estatal fa servir en l'exposició de motius de la Llei 19/1975, de 2 de maig, de reforma de la llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, quan, parlant del dret de superfície —com a tècnica per poder dissociar la titularitat pública de sòl i facilitar l'explotació privada del que està edificat—, diu en relació amb els patrimonis públics de sòl:

> «Des de la perspectiva dels patrimonis públics de sòl, el dret de superfície pot i ha de ser un instrument mitjançant el qual, cada vegada més, es procuri que el dret de propietat sobre el sòl urbà, una vegada entri en l'esfera patrimonial de l'Administració, no surti de la titularitat pública; l'increment no només en l'espai, sinó també en el temps, dels patrimonis de sòl, ha de continuar sent una peça clau de la política urbanística.»

Malgrat ser un problema detectat fa tant de temps,[1] no s'ha avançat gaire des d'aleshores. Excedeix de l'objecte d'aquesta col·laboració entrar en l'anàlisi detallada de les raons del fracàs d'aquesta política de sòl, però tothom hi estarà d'acord si les identifiquem amb les qüestions següents: (1) insuficiència de recursos municipals per a la promoció d'habitatges públics de lloguer o amb propietat limitada sobre aquests sòls; (2) encaix difícil de les figures de propietat temporal dels habitatges —com el dret de superfície— al mercat hipotecari, i (3) escàs control i fiscalització de la massa patrimonial que comporten els patrimonis municipals de sòl, entre d'altres.

La permanència de la titularitat del sòl en mans públiques continua formant part de l'agenda pública, atès el gran nombre de declaracions institucionals que hi arriba a haver sobre la gestió dels patrimonis públics de sòl. N'és una mostra la Carta de LEIZPIG de novembre del 2020, en què els ministres del ram incideixen en la necessitat d'orientar la política de sòl cap a la retenció de la titularitat pública:[2]

> «En moltes ciutats la disponibilitat d'espai és limitada, i això sol causar conflictes d'interessos. Les administracions locals necessiten un planejament urbanístic i unes polítiques que siguin sostenibles, transparents i equitatives, incloent-hi el control i la propietat del sòl públic.»

La «Declaració municipalista dels governs locals pel dret a l'habitatge i el dret a la ciutat» (Nova York, 2018) ha posat de manifest com és d'important que les administracions públiques controlin la titularitat pública del sòl de manera estable, amb el doble objectiu de preservar un parc d'habitatge de lloguer a preus assequibles i d'explorar altres models de tinença dels habitatges a través de la figura dels *Community Land Trusts*.

PATRIMONIS PÚBLICS DE SÒL I D'HABITATGE EN LA LEGISLACIÓ CATALANA

En aquest apartat no fem referència als sòls de sistemes públics en què és possible la promoció d'habitatges o d'allotjaments dotacionals, també destinats a atendre el dret a l'habitatge. Com a sòls demanials, la legislació els atribueix la condició d'inalienabilitat i, per tant, ja no es planteja el debat d'una possible patrimonialització privada. Aquesta possibilitat de qualificar sòls d'equipament públic com a habitatges o allotjaments ja ha estat explorada pel Pla General Metropolità de Barcelona, en què es van identificar alguns solars a la ciutat per implantar-hi aquest ús i atendre, d'aquesta manera, alguns segments de la població, com els joves o la gent gran.[3]

A banda del que s'ha dit anteriorment, hi ha també els terrenys públics, de naturalesa patrimonial, que han estat obtinguts per l'Administració –els ajuntaments– d'acord amb la seva participació en les plusvàlues generades per l'acció urbanística i que, segons els articles 18.1, lletra b, i 51.1 del text refós de la Llei del sòl i la rehabilitació urbana (d'ara endavant TRLSRU) aprovat el 2015, han de coincidir, encara que sigui parcialment, amb les reserves de sòl destinades a habitatge protegit establertes pel planejament urbanístic. Aquests sòls són els patrimonis públics, en aquest cas municipals, de sòl (d'ara endavant PMS), que, contràriament al que hem vist anteriorment, tenen naturalesa patrimonial, per la qual cosa sí que són alienables a favor de tercers. És per això que la qüestió de la possible privatització dels sòls (és a dir, l'objecte d'aquesta col·laboració) sorgeix sobre aquest últim tipus de massa patrimonial.

Cal subratllar que aquests patrimonis públics de sòl tenen unes finalitats concretes i, conseqüentment, disposen d'una naturalesa jurídica patrimonial diferent de la resta de la massa patrimonial pública. Això es disposa així a l'efecte de fer possibles aquests objectius específics, perquè la legislació bàsica (article 52 del TRLSRU) els atribueix unes possibles finalitats, també taxades. En conseqüència, la utilització d'aquests béns per a altres finalitats diferents, per molt que puguin tenir alguna cobertura d'interès públic, consta reiteradament sancionada en la jurisprudència.[4]

Si ens centrem en el marc legislatiu de Catalunya, el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, dins d'un ampli ventall de mesures, va introduir una modificació específica que feia referència als terrenys que les administracions públiques percebessin de manera gratuïta en els processos de reparcel·lació, en concepte de participació en les plusvàlues, amb la finalitat

de construir-hi habitatges protegits. Per a aquests sòls, es disposa la impossibilitat legal de vendre'ls a tercers en ple domini. A l'exposició de motius es justifica la mesura per poder configurar un parc públic estable d'habitatges de protecció pública destinats al règim del lloguer assequible (article 12 apartat tercer i quart).[4]

Més recentment, a l'article 28, lletra b, del Projecte de llei pel dret a l'habitatge, d'àmbit estatal, sembla que vol tancar la qüestió, ja que estableix expressament que els sòls públics destinats a l'habitatge assequible han de garantir, en qualsevol supòsit, la titularitat pública del sòl atorgant drets de superfície o concessions administratives a tercers.[6]

PRINCIPI DE BONA ADMINISTRACIÓ EN LA GESTIÓ PATRIMONIAL PÚBLICA DEL SÒL

Una línia jurisprudencial recent, que va determinar la nul·litat de ple dret de l'alienació a favor d'un tercer d'un conjunt de promocions d'habitatge públic en règim de lloguer,[7] mostra que, en últim terme, la decisió administrativa en matèria de gestió patrimonial ha de guiar-se pels criteris que han d'informar qualsevol actuació administrativa. En aquell cas, la nul·litat es va decretar per falta de justificació o de suficiència de la prèvia declaració d'innecessarietat dels béns alienats que havia justificat aquesta alienació. Aquí, al meu entendre, es pot veure una nova aplicació pràctica del principi general de la bona administració,[8] en aquest cas aplicat a les consideracions de la gestió dels patrimonis públics d'immobles.

Aquest principi general obligaria qualsevol Administració pública que dugui a terme un procés d'alineació del sòl a considerar en l'expedient patrimonial respectiu la finalitat de les polítiques públiques de sòl i d'habitatge per justificar que la seva decisió té la finalitat de dotar-les d'un servei millor i més eficaç. Tenint en compte aquest criteri, en l'alienació plena dels sòls sobre els quals les edificacions es destinen a habitatge assequible, en la mesura que la legislació urbanística els estableix unes finalitats determinades, se n'haurà de justificar la innecessarietat sobre la base que l'Administració pública pugui disposar en el futur de més sòl per a les intervencions següents:

- Reequilibrar la tensió en el mercat de l'habitatge mitjançant l'oferta pública de sòl.
- Atendre tota la demanda futura d'habitatge de la ciutadania.
- Aconseguir uns certs objectius de dimensió del parc públic d'habitatge de lloguer.

Tampoc es pot perdre de vista la utilitat de la permanència del sòl en mans públiques per evitar que les futures polítiques d'habitatge siguin consumidores de nous sòls i per implementar estratègies d'enfortiment de les comunitats locals,[9] així com per facilitar els futurs processos d'adaptació i rehabilitació del que ja està edificat en el marc de les exigències de l'economia circular.[10]

Sobre la base d'aquest principi de bona administració, més enllà de les futures obligacions legals, l'Ajuntament de Barcelona, des de l'any 2008, ja recull en la planificació municipal d'habitatge que tots els sòls públics de l'Ajuntament destinats a l'habitatge assequible s'alienaran sempre mitjançant la constitució de drets de superfície sobre aquests sòls, preservant-ne la titularitat pública, amb l'única excepció dels supòsits de reallotjament.[11] El dret de superfície no només busca assegurar la conservació de la titularitat pública del sòl, sinó també aconseguir consensos sobre aquelles qüestions d'interès general que han de permetre prendre decisions informades sobre l'explotació del que s'ha edificat o urbanitzat sobre aquests mateixos sòls.

1 Vegeu una anàlisi detallada de la qüestió a VAQUER CABALLERÍA, Marcos (2011). *La eficacia y efectividad del derecho a la vivienda en España* (pàg. 149 i següents). Editorial Iustel.

2 Sorprenentment, la política de control públic de la titularitat dels sòls ni tan sols s'ha mencionat en l'Agenda Urbana Espanyola 2019, que parla de política d'habitatge, però en cap moment fa referència a la política de sòl.

3 Vegeu la modificació del Pla General Metropolità (Barcelona) per a la creació d'un sistema d'habitatge dotacional i concreció dels sòls als quals s'assigna aquesta qualificació (DOGC, núm. 4724 de 22/09/2006).

4 Com a exemple, l'STS 6328/2008 recorda que les possibles finalitats dels PMS són la construcció d'habitatges protegits i altres propòsits d'interès social, de manera que es fa una interpretació estricta del concepte usos d'interès social. L'article 1.1 de la CE, que defineix el nostre Estat com «un Estat social», en relació amb l'article 9.2 del mateix text, pot donar-nos per analogia una idea del que seria el concepte més modest d'*ús d'interès social*: aquell que tendeix a «promoure les condicions per tal que la llibertat i la igualtat de l'individu i dels grups en els quals s'integra siguin reals i efectives; remoure els obstacles que n'impedeixin o en dificultin la plenitud, i facilitar la participació de tots els ciutadans en la vida política, econòmica, cultural i social».

5 L'apartat quart va ser modificat uns mesos després per la Llei 5/2020, de 29 d'abril. L'obligació que estableix ara és més difusa en relació amb el compromís de les administracions públiques promotores dels sòls en matèria de lloguer. Aquesta modificació legislativa urgent es dedueix del fet que el compromís econòmic de l'Administració pública titular del sòl de destinar els habitatges protegits necessàriament al règim de lloguer o de poder, alternativament, constituir-hi un dret de superfície és notablement diferent. Això enllaça amb la necessitat ja introduïda a l'apartat 8 de l'article primer, en què es modificava la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de règim local, per la Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'Administració local, que va disposar l'obligació que la competència municipal en matèria de promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública s'exercís «amb criteris de sostenibilitat financera».

6 Cal subratllar que aquesta regla de caràcter bàsic en matèria de gestió patrimonial pública inclouria més sòls que els PMS descrits, amb caràcter mínim, pel mateix article 51 del TRLSRU del 2015. Seria el cas d'un Ajuntament que exerceix drets de tanteig i retracte sobre solars, o supòsits d'adquisició del seu ple domini sobre la base del dret privat (compravenda de sòl, permutes de sòl, etc.) o del dret administratiu (expropiació forçosa, etc.). Segons la legislació urbanística catalana, aquests solars també formen part del patrimoni municipal de sòl.

7 Estem fent referència al cas de l'alienació a favor d'una entitat privada d'un conjunt de promocions d'habitatge en règim de lloguer assequible a mans de l'Institut d'Habitatge de Madrid. En aquest cas, el Tribunal Superior de Justícia va apreuar la manca de justificació de la decisió adoptada, al·legant que la declaració d'innecessarietat no havia sigut suficient. A les sentències es fa referència a l'obligació que aquesta innecessarietat s'acrediti en relació amb els articles 9.2 i 47 de la CE, en què s'estableix que les administracions públiques tenen una responsabilitat molt especial de cara a la ciutadania en matèria d'accés a l'habitatge que, en canvi, no tenen els agents privats (STSJMAD 3835/2019, 7009/2019, 8219/2019).

8 El principi de bona administració de l'article 41 de la Carta dels Drets Fonamentals de la Unió Europea s'enllaça amb el deure de motivació dels actes administratius de les administracions públiques, segons la jurisprudència reiterada del Tribunal Suprem. Podeu consultar a aquest efecte, com a exemple, l'STS 3578/2016 que conclou que el deure administratiu ha de ser tan exhaustiu com sigui possible per donar a conèixer les circumstàncies o fets rellevants que justifiquen l'acte administratiu respectiu. No obstant això, aquest dret fonamental s'ha posat de manifest normalment en relació amb interessos particulars, i no amb l'interès general urbanístic. Aquest principi de bona administració, segons el punt 22 de l'Agenda Territorial Europea 2030, requereix adoptar decisions públiques que assegurin l'estabilitat en el temps de les polítiques públiques dirigides a millorar la qualitat de vida de la ciutadania i enfortir els mecanismes de confiança social. Entre aquestes polítiques públiques hi ha, lògicament, la política d'habitatge.

9 És important subratllar que la titularitat pública del sòl habilita l'Administració pública a donar suport a les noves formes de participació sobre l'espai urbanitzat i edificat i a millorar-les, incloent-hi processos de coproducció i disseny en cooperació de l'espai amb els habitants, xarxes de la societat civil, organitzacions i empreses privades (Community Land Trust), tal com aconsella la nova Carta de LEIZPIG 2020.

10 L'Agenda Territorial Urbana 2030 inclou les polítiques de gestió de sòl com un factor clau per al foment de la circularitat aplicada al territori (vegeu paràgraf 55).

11 En una línia semblant, la política d'habitatge del Govern basc aplica sense excepció des de fa més de vint anys la constitució de drets de superfície sobre els sòls patrimonials propis i que es destinin per tercers a habitatge protegit.

HABITATGE ASSEQUIBLE I D'INCLUSIÓ SOCIAL IMPULSAT PEL MERCAT: COM L'HABITATGE D'INCLUSIÓ POT SER UN MECANISME EFECTIU PER ABORDAR ELS REPTES EUROPEUS D'HABITATGE ASSEQUIBLE

WALKER TOMA
Economista urbà,
Responsable de desenvolupament, Alameda, California
Estudiant de doctorat, Universitat Internacional de Catalunya

La inassequibilitat de l'habitatge, la gentrificació i els problemes de desplaçament de població i d'exclusió social consegüents són reptes ben documentats a tot Europa. L'habitatge d'inclusió, o zonificació inclusiva, és una política d'ús del sòl que obliga o impulsa els promotors immobiliaris a incorporar una proporció de pisos venuts o llogats per sota del preu de mercat, a canvi de drets de construcció o modificacions en la qualificació del sòl (Schwartz *et al.*, 2012). És una mesura que sovint s'ha considerat un mecanisme útil per crear habitatge assequible de manera integradora i que no suposa una gran despesa per al públic.

Arran d'uns estudis fets als Estats Units i a Europa, s'ha observat que, per ubicar habitatges assequibles en comunitats multiracials i d'ingressos mixtos, els programes d'habitatge d'inclusió funcionen millor que altres programes destacats d'habitatge assequible, com el programa de crèdit fiscal per a habitatges d'ingressos baixos (LIHTC)[1] (Ellen i Horn, 2012) i la construcció de pisos finançats amb diners públics (Ponce Solé, 2006). La importància d'aquesta integració és molt rellevant perquè investigacions recents han demostrat que els barris amb més diversitat social, ètnica i econòmica faciliten més la mobilitat social (Chetty, Hendren i Katz, 2016). Per tant, no és cap sorpresa que s'hagin descrit les polítiques d'habitatge d'inclusió com «l'únic mitjà per crear habitatge social de nova construcció que sigui, almenys en teoria, socialment inclusiu de manera intrínseca» (Mallach 2010).[2]

En termes d'impacte fiscal, les polítiques d'habitatge d'inclusió són ben vistes pels governs, ja que suposen un cost d'implementació relativament baix. Potser és evident, però la naturalesa mateixa de les polítiques d'inclusió com a mecanismes per crear pisos assequibles a partir del desenvolupament privat no requereix finançament públic directe.[3]

ORÍGENS DE L'HABITATGE D'INCLUSIÓ

L'habitatge d'inclusió va aparèixer als Estats Units als anys setanta, als afores de Washington i a Califòrnia. Es va estendre arreu dels Estats Units durant els anys previs a la crisi financera global, a mesura que els preus de l'habitatge creixien ràpidament i els governs municipals tenien més interès a fer pagar als promotors immobiliaris una part més gran dels costos associats a la promoció d'habitatge (Calavita i Mallach, 2009).

Encara que no tingui el mateix recorregut que als Estats Units, l'habitatge d'inclusió ha anat guanyant terreny a Europa des dels anys noranta. Al principi va agafar protagonisme dins de l'onada de desregulació i com a resposta al paper menys rellevant dels governs centrals en el finançament d'habitatge social (Calavita, 2006). Avui dia, les polítiques d'habitatge d'inclusió serveixen per promocionar opcions d'habitatge més inclusiu i assequible a escala local, regional i nacional, al Regne Unit, Alemanya, els Països Baixos, Suècia, França, Itàlia, Irlanda i Espanya, entre d'altres (Builtelaar i de Kam, 2012; Hansson, 2019).

En general, les mesures d'inclusió d'àmbit municipal, com les que han entrat en funcionament al Regne Unit, Itàlia, França i, des de fa poc, Espanya, s'emmirallen en models més convencionals fets servir als Estats Units. Allà, els promotors immobiliaris estan obligats a oferir un percentatge (normalment entre el 10 % i el 20 % dels pisos de la promoció en qüestió) a un preu per sota del de mercat i, a canvi, reben una combinació d'incentius fiscals i augments en la densitat màxima d'habitatge (Calavita, 2006). Ara bé, mentre creixia la seva popularitat, les polítiques d'inclusió anaven canviant quant al disseny, les condicions i els resultats. Alguns canvis habituals tenen a veure amb les característiques dels programes, com ara els incentius disponibles, el seguiment dels pisos al llarg del temps i els requisits d'assequibilitat. Els incentius de promoció poden incloure deduccions fiscals, la reducció de les places d'aparcament que s'haurien de construir o l'augment de la densitat màxima d'habitatge. Com era d'esperar, les modificacions de les característiques dels programes han causat canvis en la construcció de pisos en el conjunt de les polítiques d'inclusió.

HABITATGE D'INCLUSIÓ A LONDRES I A PARÍS

Les polítiques d'inclusió adoptades a París i a Londres són dos exemples europeus destacats. Les dues ciutats presenten un mercat de l'habitatge competitiu amb un valor del sòl elevat, una taxa de pisos buits baixa i una activitat de promoció persistent (tant de nova construcció com de rehabilitació). Malgrat aquestes semblances, cada ciutat ha dissenyat un programa d'inclusió consistent i amb un abast significativament diferent de l'altre.

Londres, Regió del Gran Londres, Anglaterra

D'acord amb la llei de planificació urbanística de pobles i ciutats de 1990 (en endavant, la Llei), els consistoris anglesos poden exigir que les noves promocions ofereixin pisos assequibles o quotes a canvi dels drets de construcció (Monk, 2010). Aquesta mesura ha estat l'origen de la gran majoria del parc d'habitatge assequible que s'ha creat a Anglaterra des del 2000 (Morrison i Burgess, 2013), una part important del qual és a la regió del Gran Londres.

El 2017, en un esforç per accelerar la creació de pisos assequibles a tota la ciutat, l'alcalde de Londres, Sadiq Khan, va proposar optimitzar el procés de promoció immobiliària com a resposta a l'encariment del mercat immobiliari (i al cert estancament dels ingressos mitjans després de la crisi). D'aquesta manera, qualsevol projecte residencial nou podria evitar el procés feixuc de sol·licitud requerit per la Llei, si els promotors complien rigorosament amb la inclusió del 35 % d'habitatge assequible sense ajudes públiques. En

cas que sigui necessari un finançament públic, el percentatge per optar a aquest procés de sol·licitud exprés és del 50 %.

A més, com que a Londres la construcció d'habitatge assequible des de fa temps s'ha centrat en certs barris, no es preveu cap tràmit exprés per a acords de construcció fora del lloc de l'obra o pel pagament d'una quota en comptes de construir els pisos als llocs acordats, tot i que aquestes opcions són possibles amb l'aprovació de la nova mesura. També està previst determinar a cada barri els límits d'ingressos pels habitatges assequibles, per assegurar que els nivells d'assequibilitat tinguin en compte la renda i el preu variable de l'habitatge a la ciutat.

París, l'Illa de França i França

A França, la Llei nacional de solidaritat i de renovació urbana (SRU) obliga tots els municipis amb més de 3.500 habitants (o més de 1.500, en el cas dels municipis de l'àrea metropolitana de París) a comptar amb un mínim del 20 % d'habitatge social. En aquest sentit, es cobra un impost als municipis que no compleixen aquest llindar.

El 2004, a París va entrar en vigor una mesura basada en l'SRU que exigia que es guardés un 25 % d'habitatge social en totes les noves promocions fetes en barris on el percentatge d'habitatge social actual fos de menys del 20 % (Rose *et al.*, 2012). Aquesta mesura era una resposta directa a la percepció que es tenia de les polítiques dutes a terme a Londres, que a París es considerava que havien acabat perpetuant la segregació, a causa d'una distribució deficient. A la pràctica, aquesta mesura ha costat d'implementar a causa del sistema difícil i complex de regulació de l'habitatge (Calavita i Mallach, 2010). Això ha comportat un procés molt més polititzat i *ad hoc* per aconseguir permisos de promoció i, en molts casos, ha significat una pèrdua de la voluntat inicial de la mesura. Tot i això, tant a París com a la resta del país, la política inclusiva ha motivat una distribució més igualitària d'habitatge social en tots els barris.

Tant a Londres com a París, al llarg del temps, les mesures d'inclusió han passat a ser més flexibles i centrades en els barris i han aconseguit crear un mecanisme de promoció sense càrregues fiscals que genera habitatges assequibles en zones de més ingressos on l'accés a l'habitatge no és tan fàcil.

MESURES D'HABITATGE D'INCLUSIÓ A BARCELONA

La investigació que hem desenvolupat en polítiques d'habitatge d'inclusió s'ha centrat en Barcelona. El 2018, es va aprovar una mesura que exigia que el 30 % dels pisos en noves promocions d'habitatges i en grans renovacions fetes per promotors immobiliaris privats a la ciutat havien de ser habitatges de protecció oficial.

La investigació s'ha centrat sobretot en l'impacte de l'habitatge d'inclusió a l'escala de barri. Per estudiar aquests impactes, vam avaluar l'economia del desenvolupament de projectes prototípics dels districtes de Sant Martí i Sants-Montjuïc mitjançant una anàlisi de viabilitat. Els resultats inicials indicaven que les mesures d'inclusió aprovades eren massa exigents per als promotors privats i suposaven una quantitat reduïda de pisos de promocions d'interes-

↑ **Promoció d'habitatge en règim de lloguer i en dret de superfície (Fem Ciutat). Plaça de la Gardunya, 5. El Raval.**
Arquitectura: Estudi Carme Pinós
Font: Ajuntament de Barcelona

sos privats. A més, la quantitat de pisos assequibles creats arran d'aquest mesura era significativament més baixa que les previsions inicials. Ara bé, els efectes de la implementació de la mesura van coincidir amb el començament de la pandèmia global de la Covid-19, que, entre molts altres impactes, també va alterar la inversió en promocions immobiliàries i les dinàmiques del mercat. Així doncs, és difícil avaluar el veritable impacte de la mesura d'inclusió de Barcelona.[4]

BONES PRÀCTIQUES EN L'HABITATGE D'INCLUSIÓ

Bàsicament, l'eficàcia d'un programa d'habitatge d'inclusió es mesura en la capacitat de crear habitatge assequible de manera integradora i socialment inclusiva. Quan es calcula si la quantitat de pisos assequibles o de lloguer social que genera un programa concret d'inclusió és suficient o no, s'han de tenir en compte les condicions del mercat immobiliari i també el disseny i l'execució de la mateixa mesura. En un mercat immobiliari amb tanta demanda, més activitat de promoció significarà més pisos d'inclusió. La dinàmica cíclica fa que l'habitatge d'inclusió sigui un mitjà atractiu per construir habitatge assequible, ja que és més eficaç quan l'habitatge social construït o comprat pel Govern és menys rendible. És a dir, adquirir pisos o edificis o subvencionar els costos de l'habitatge és més car en períodes en què el mercat és més competitiu.

Encara que els programes d'inclusió de Londres, París i Barcelona siguin fonamentalment diferents quant al disseny i la implementació, els tres presenten models que busquen confrontar els reptes generalitzats i persistents d'assequibilitat i d'exclusió social. El resultat de la investigació indica que les polítiques d'inclusió s'haurien de basar en una comprensió realista de la viabilitat del mercat i tenir prou flexibilitat perquè els programes es puguin modificar al llarg del temps. En altres paraules, una mesura d'inclusió hauria de ser revisada periòdicament per garantir tant que les condicions econòmiques subjacents de promoció residencial no siguin massa exigents per als promotors com que la mesura estigui maximitzant els beneficis comunitaris i la creació d'habitatge assequible. En alguns programes d'inclusió més recents, s'han inclòs criteris geogràfics (París fins a cert punt ho ha fet) en què les normes d'inclusió varien en funció del barri o del districte. Aquesta variació de la reglamentació entre els barris permet als responsables polítics calibrar les mesures d'inclusió per reflectir millor les realitats econòmiques, socials i espacials en un context determinat (Mallach, 2020). La meva investigació apunta que, a través d'un enfocament més específic, un programa d'inclusió pot treure més partit del mercat privat per aconseguir resultats més assequibles.

Finalment, les mesures d'habitatge d'inclusió no s'haurien d'entendre, de cap manera, com una fórmula màgica o com una solució política en si mateixa. Ara bé, si les polítiques d'habitatge d'inclusió estan ben pensades, poden ser una eina efectiva a disposició dels governs per promocionar la creació d'habitatge assequible i d'inclusió social que segueixi els alts i baixos de l'activitat del mercat immobiliari i que treballi braç a braç amb altres solucions polítiques que busquen fer més assequible l'habitatge.

1 El programa LITHC es va fundar l'any 1986 sota la llei de reforma fiscal de 1986, que fomentava la inversió privada en la creació d'habitatges assequibles per a llars d'ingressos baixos. El programa LIHTC és l'origen de la gran majoria d'habitatge de lloguer assequible construït als Estats Units.

2 Els mecanismes d'inclusió social que estan al centre de les polítiques d'inclusió perden sentit quan s'ofereix als promotors el pagament d'una taxa, en comptes de la construcció de pisos al lloc acordat o la possibilitat de construir els habitatges assequibles en un altre lloc.

3 Això no obstant, sí que cal suport econòmic directe o indirecte per a certs incentius habituals en els programes d'inclusió, com ara incentius fiscals, la flexibilització de la quantitat de places d'aparcament que cal construir o canvis en la qualificació del sòl.

4 A més, l'aprovació recent de la Llei estatal del dret a l'habitatge permet limitar el preu dels lloguers de tenidors amb més de deu propietats si són en zones en tensió, preveu penalitzacions fiscals per als propietaris de pisos que faci temps que estiguin buits i, com ja es va aprovar a Barcelona, exigeix destinar el 30 % dels pisos de promocions de nova construcció a habitatge públic per a persones amb pocs ingressos. Per tant, es pot dir que s'ha establert una mesura d'habitatge d'inclusió a escala nacional. No obstant això, com que s'ofereix als promotors una compensació per aquest 30 % d'habitatges protegits, ja sigui monetària, a través d'augments de la densitat màxima d'habitatge o amb l'assignació de sòl en localitzacions comparables, aquesta mesura estatal és força menys ambiciosa que l'aprovada a Barcelona.

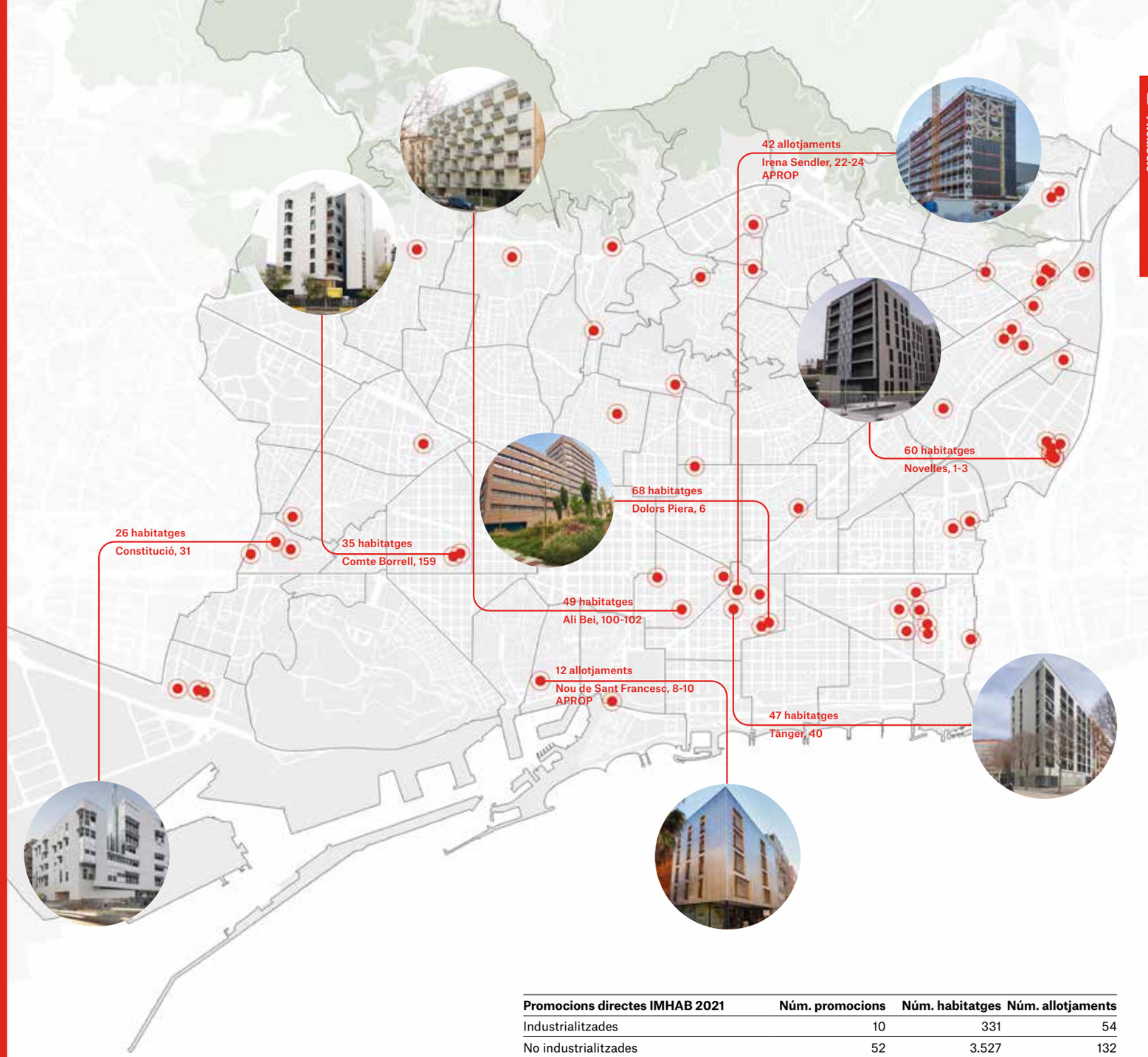
5 Aquesta pràctica encara està relativament poc estesa, però unes quantes ciutats i comtats dels Estats Units tenen programes d'inclusió amb criteris geogràfics, incloent-hi Chapel Hill (Carolina del Nord), Burlington (Vermont), Austin (Texas), el comtat de Fairfax (Virgínia) i Charlotte (Carolina del Nord) (Grounded Solutions Network, 2020).

REFERÈNCIES

- Calavita, N. (2006). Inclusionary housing in the US and Europe. In 42nd ISoCaRP congress.
- Calavita, N. & Mallach, A. 2010. "Inclusionary Housing in the International Perspective: Affordable Housing, Social Inclusion, and Land Value Recapture." Lincoln Institute of Land Policy. Washington, D.C.
- Chetty, Raj, Nathaniel Hendren, and Lawrence F. Katz. 2016. "The Effects of Exposure to Better Neighborhoods on Children: New Evidence from the Moving to Opportunity Experiment." American Economic Review, 106 (4): 855-902.
- Ellen, I.G. and O'Regan, K. 2008. "Reversal of fortunes? Lower-income urban neighborhoods in the US in the 1990s." Urban Studies 45: 845-869.
- Lazarovic, Rebecca. 2010. A comparison of workforce housing practices in three cities and their applicability to Montreal. Masters thesis, McGill University.
- Mallach, A. 2008. "Managing neighborhood change. A framework for sustainable and equitable revitalization." Presented for the National Housing Institute, Montclair, NJ. Available online: from: http://www.mayorsinnovation.org/pdf/ManagingNeighborhoodChange.pdf. Accessed 17 November 2018.
- Mallach, A. 2010. Inclusionary housing and the goal of social inclusion: Policy choices in cross-national perspective (draft version).
- Mallach, A. 2020. Interview by author on developments in inclusionary housing policy.
- Monk, S. 2010. "England: Affordable housing through the planning system: the role of Section 106". In N. Calavita & A. Mallach .2010. "Inclusionary housing in international perspective: Affordable housing, social inclusion, and land value recapture" (pp. 123–168). Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Morrison, Nicky, and Gemma Burgess. 2013. "Inclusionary Housing Policy in England: The Impact of the Downturn on the Delivery of Affordable Housing through Section 106." Journal of Housing and the Built Environment 29, no. 3 (2013): 423-38. doi:10.1007/s10901-013-9360-7.
- Ponce Solé, J., ed. 2006. Land use law, housing, and social and territorial cohesion. Denver:
- Rocky Mountain Land Use Institute.
- Republique Francaise. "De La Loi Solidarité Et Renouvellement Urbain à La Loi Alur." Vie Publique-Au Coeur Du Débat Public. May 21, 2014. Available online: http://www.vie-publique.fr/politiques-publiques/logement-social/index/ (accessed on 18 November 2018).
- Rose, Damaris, Annick Germain, Marie-Hélène Bacqué, Gary Bridge, Yankel Fijalkow, and Tom Slater. "'Social Mix' and Neighbourhood Revitalization in a Transatlantic Perspective: Comparing Local Policy Discourses and Expectations in Paris (France), Bristol (UK) and Montréal (Canada)." International Journal of Urban and Regional Research 37, no. 2 (2012): 430-50. doi:10.1111/j.1468-2427.2012.01127.x.
- Schuetz, Jenny, Rachel Metzler, and Vicki Been. 2009. "Silver Bullet or Trojan Horse? The Effects of Inclusionary Zoning on Local Housing Markets." Urban Studies.
- Schwartz, Heather L., Ecola, Lisa, Leuschner, Kristin J. and Aaron Kofner. 2012. "Is Inclusionary Zoning Inclusionary? A Guide for Practitioners." RAND Environment, Energy and Economic Development: Santa Monica, California.

PROMOCIÓ INNOVADORA D'UN PARC PÚBLIC D'HABITATGE DE LLOGUER

Amb l'objectiu de promoure més habitatge social i assequible a la ciutat i desenvolupar-lo en el menor temps possible, es reforça la capacitat de promoció directa de l'Ajuntament i es diversifiquen els agents amb capacitat per generar-ne (el que es coneix com a promoció delegada).
Aquest reforç es fa efectiu amb la creació de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB), un organisme que sorgeix de la fusió entre Barcelona Gestió Urbanística, SA i el Patronat Municipal de l'Habitatge, i que actua com a única entitat promotora i gestora municipal d'habitatge, la qual cosa evita duplicitats i facilita una promoció i gestió eficaces del parc municipal d'habitatge.
La creació de l'IMHAB s'ha acompanyat de contractació de nou personal i de dotació de sòl i pressupost municipal per a la promoció directa, així com d'accés a finançament, principalment de la banca pública europea.
Complementàriament s'impulsen nous mecanismes de contractació, com la licitació conjunta de projecte i obra, i tècniques industrialitzades de promoció que permeten agilitzar el procés d'execució d'obres. D'aquesta manera, actualment coexisteixen a la ciutat promocions d'habitatge industrialitzades i promocions no industrialitzades.



Promocions directes IMHAB 2021	Núm. promocions	Núm. habitatges	Núm. allotjaments
Industrialitzades	10	331	54
No industrialitzades	52	3.527	132
Total	**62**	**3.858**	**186**

→ **Promocions directes IMHAB. Barcelona, 2021.**
Font: Barcelona Regional a partir de dades de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

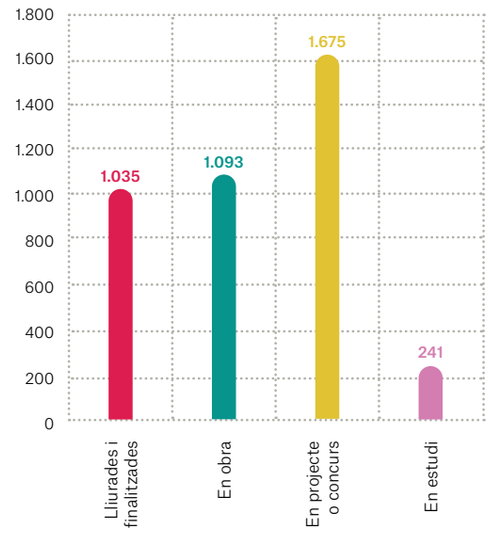
PROMOCIÓ DIRECTA D'HABITATGE PÚBLIC

La promoció directa d'habitatge públic és un dels principals mecanismes per generar habitatge assequible i estable a la ciutat. L'instrument principal per al seu desenvolupament és l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB), que gestiona directament la promoció d'habitatge sobre solars municipals i impulsa la promoció delegada en altres operadors socials de l'habitatge en virtut dels objectius expressats al Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025.

A finals del 2021, la ciutat de Barcelona comptava amb un total de 62 promocions directes en sòl municipal, en diferents estats d'execució, que contenien 4.044 habitatges i allotjaments (3.858 habitatges i 186 allotjaments).

Una quarta part d'aquests (1.035) es van lliurar entre els anys 2016 i 2021 (993 habitatges i 42 allotjaments) i una altra quarta part (1.093) estan actualment en obres. De la resta, 1.675 es troben en fase de projecte o concurs i 241 en estudi.

El pla de promocions directes previst per l'IMHAB té un pressupost de 500,4M€ i a finals de 2021, ja s'havien gastat 152,6 M€. La promoció directa d'habitatge social és, pel volum d'habitatge que genera, un dels principals mecanismes per ampliar el parc social de gestió municipal de la ciutat, que comptava, al tancament del 2021, amb un total de 10.642 habitatges i allotjaments.

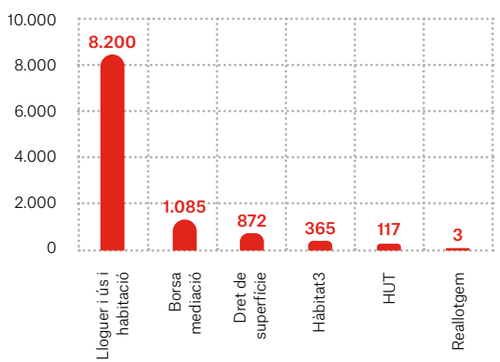


↑ **Estat de les promocions de l'IMHAB sobre sòl municipal (habitatges i allotjaments) a tancament 2021.**
Font: Barcelona Regional a partir de dades de l'Ajuntament de Barcelona

↓ **Habitatges gestionats per l'IMHAB a tancament de 2021.**
Font: Ajuntament de Barcelona

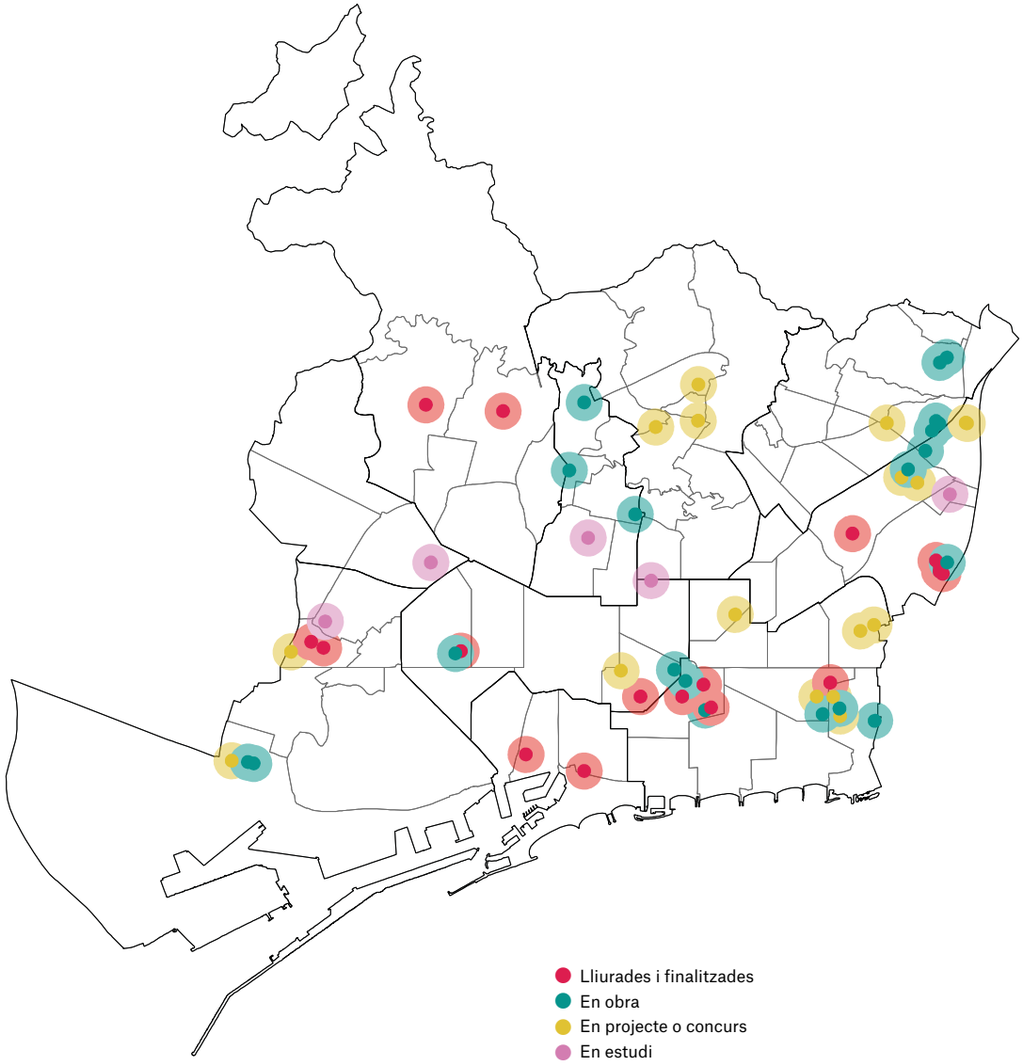
L'any 2015, el parc assequible gestionat per l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) era de 7.642 habitatges (habitatge públic i habitatge inclòs en programes de captació).

El desembre del 2021, el parc gestionat per l'IMHAB s'havia incrementat un 38,7 % i era de 10.642 habitatges, la majoria en règim de lloguer i ús i habitació, seguits dels habitatges de la Borsa d'Habitatge de Lloguer, els habitatges en dret de superfície sobre sòl municipal, els habitatges del programa de cessió Hàbitat3, allotjaments temporals (HUT) i habitatges en el programa Reallotgem.



↑ **Lliurament de claus de la promoció d'habitatge amb serveis per a gent gran Quatre Camins. Setembre 2018. Carrer de Vista Bella, 7-9. Sant Gervasi.**
Arquitectura: Ravetllat-Ribas Arquitectes
Font: Ajuntament de Barcelona

↓ **Lliurament de claus de la promoció d'habitatge públic del Bon Pastor (procés de reallotjament del veïnat afectat per la remodelació de les cases barates). Novembre 2022. Sant Andreu.**
Arquitectura: Espinet/Ubach Arquitectes i Associats
Font: Ajuntament de Barcelona



← **Promoció d'habitatge públic en règim de lloguer, en dret de superfície i afectats urbanístics. Carrer Parcerisa, 6. La Bordeta.**
Font: Ajuntament de Barcelona

↑ **Estat de les promocions de l'IMHAB sobre sòl municipal (habitatges i allotjaments) a tancament 2021.**
Font: Barcelona Regional a partir de dades de l'Ajuntament de Barcelona

PROMOCIÓ DIRECTA D'HABITATGE INDUSTRIALITZAT

Una part de l'habitatge assequible que es promou directament des de l'Ajuntament es desenvolupa mitjançant tècniques de construcció industrialitzades. Aquesta política s'emmarca en l'aposta de l'Ajuntament de Barcelona per reduir l'impacte ambiental de l'habitatge i accelerar els procediments administratius.

A curt termini, aquest programa d'habitatge industrialitzat té com a objectiu poder donar solucions ràpides i efectives a l'emergència habitacional que pateix la ciutat. A mitjà termini, l'estímul a la industrialització en l'habitatge ha de contribuir a canviar el sector de la construcció per fer-lo més sostenible, impulsant la indústria local i regional i el lideratge de la regió dins l'Europa mediterrània, i incrementant l'agilitat dels processos de licitació pública.

Actualment hi ha en marxa diferents mecanismes per impulsar l'aplicació de sistemes constructius industrialitzats en les promocions d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, com el programa APROP i les licitacions conjuntes de redacció de projecte i execució d'obres, obertes a qualsevol sistema constructiu industrialitzat que utilitzi materials amb baixes emissions de CO_2 associades al seu procés de fabricació.

← **Promoció d'habitatge industrialitzat APROP Glòries. Estat del procés de construcció a maig 2022. Carrer Irena Sandler, 22-24. El Parc i la Llacuna del Poblenou.**
Arquitectura: Lluis Roig i Javier Ramos Arquitectes
Font: Ajuntament de Barcelona

APROP

APROP, acrònim d'Allotjaments de Proximitat Provisionals, és un programa inspirat en projectes d'èxit a Amsterdam, Londres, Vancouver i Copenhaguen que s'impulsa a través de l'Institut Municipal de Serveis Socials (IMSS) i l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB).

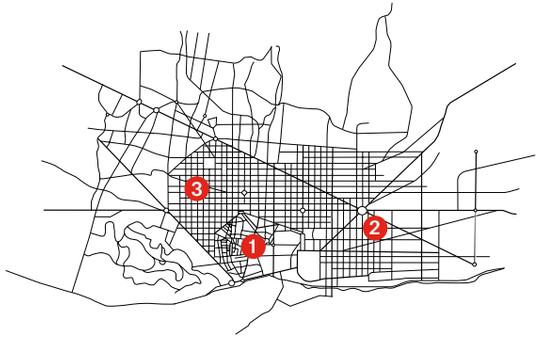
Els APROP són allotjaments temporals per a persones en situació d'emergència habitacional que es construeixen a través de la reutilització de contenidors de transport marítim.

L'objectiu del projecte APROP és construir habitatges de qualitat de manera ràpida i sostenible mitjançant mòduls industrialitzats que s'ubiquen en solars buits de la ciutat. En principi, aquests són allotjaments fàcilment desmuntables, ja que són mòduls prefabricats que es podrien arribar a desacoblar, reaprofitar en un nou emplaçament i adequar a un nou ús. A dia d'avui, però, encara no s'ha desmuntat i reutilitzat cap APROP.

Un dels altres avantatges dels APROP és que aquests permeten agilitzar la provisió d'habitatges socials a la ciutat, i alhora, minimitzar les molèsties al veïnat durant la seva construcció. Mentre que les fórmules de promoció d'habitatge públic convencionals tarden entre tres i quatre anys, aquesta fórmula pot escurçar els temps a menys d'un any, i permet oferir una resposta ràpida a les situacions d'emergència habitacional que no poden esperar fins que conclogui la construcció d'altres promocions d'habitatge públic convencionals.

Per altra banda, l'elevada eficiència energètica dels APROP, gràcies al seu disseny i la seva cobertura verda, així com la sostenibilitat en la construcció que ofereix l'ús de materials reciclats, també són aspectes a tenir en compte a l'hora de seguir promocionant aquesta línia de construcció innovadora. El APROP, a més, destinen les plantes baixes a usos comunitaris, fet que contribueix a encaixar els nous habitatges al seu entorn.

Ara mateix hi ha tres promocions APROP a la ciutat, que sumen un total de 92 allotjaments.



1 APROP CIUTAT VELLA

Carrer Nou de Sant Francesc, 8-10.
Barri Gòtic.
- 12 allotjaments (4 de dobles i 8 de simples)
- Espai a la planta baixa destinat a activitats comunitàries

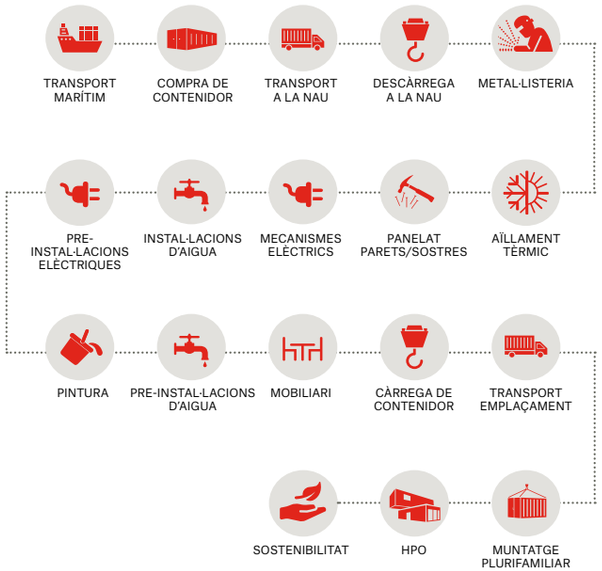
2 APROP GLÒRIES

Carrer Irena Sandler, 22-24.
El Parc i la Llacuna del Poblenou.
- 40 allotjaments (32 de dobles i 8 de simples)
- Espai en planta baixa destinat a activitats comunitàries
- Bugaderia compartida
- Coberta verda

3 APROP QUETZAL

Avinguda del Carrilet, 22-24.
La Bordeta.
- 40 allotjaments (35 de dobles i 5 de simples)
- Espai a la planta baixa destinat a activitats comunitàries
- Bugaderia compartida
- Coberta verda i hort urbà a l'interior

→ **Promoció d'habitatge industrialitzat APROP Ciutat Vella. Carrer Nou de Sant Francesc, 8-10. El Gòtic.**
Arquitectura: Straddle3, Eulia Arkitektura, Yaiza Terré
Font: Ajuntament de Barcelona



← **Procés de producció dels APROP.**
Font: Ajuntament de Barcelona

Promoció d'habitatge industrialitzat APROP Ciutat Vella. Carrer Nou de Sant Francesc, 8-10. El Gòtic.
Arquitectura: Straddle3, Eulia Arkitektura, Yaiza Terré
Font: Adrià Goula

L'HABITATGE EN UN PLANETA AMB FEBRE

DANIEL IBÁÑEZ
Arquitecte i Doctor en Disseny per la Universitat de Harvard,
Director de l'Institut d'Arquitectura Avançada de Catalunya

El planeta té febre. Després de diverses dècades d'ús excessiu de dipòsits energètics d'origen no renovable, el planeta ha produït nivells de CO_2 atmosfèric que l'estan escalfant lentament. Els efectes en temps real d'aquest residu atmosfèric abundant escapen el nostre rang cognitiu. Només quan es manifesten en forma de desastres «naturals», prenem consciència, breument, d'una realitat imminent, on el temps per actuar se'ns esgota.

Hi ha una bona notícia, però. Fa més de 500 milions d'anys, el planeta va patir unes febres més altes de les que avui s'albiren. Aleshores, els nivells de CO_2 atmosfèric eren de deu i vint vegades més grans, i la temperatura mitjana era de deu graus més que avui.[1] I d'on va venir la solució? D'un vell conegut: el bosc. Aquesta màquina natural i simbiòtica amb la vida humana que permet, entre molts altres serveis ecològics, absorbir CO_2 i transformar-lo en l'O_2 que respirem i en matèria renovable, com la fusta amb la qual construïm. I què hi fa un article sobre l'emergència climàtica en un llibre sobre habitatge?

En les pròximes dècades, ens haurem d'enfrontar a dos grans reptes com a planeta: en primer lloc, s'haurà de crear prou edificis per a una població mundial creixent i urbana. I és que el 2050, la població mundial arribarà als 10.000 milions de persones i necessitarem construir 500 milions d'habitatges nous a les ciutats. En segon lloc, caldrà alleugerir els efectes devastadors del canvi climàtic generats per les emissions de CO_2. Una de les solucions decisives per a ambdós reptes serà construir habitatges, espais urbans i edificis (fins i tot gratacels) amb fusta massissa industrialitzada. És a dir, amb un material compost per CO_2 provinent d'aquest residu que avui satura l'atmosfera. I, per contradictori que sembli, com més construïm amb aquest material que prové de boscos certificats de gestió sostenible, més superfície forestal es crearà.[2]

Les dinàmiques urbanes i la construcció fan que les ciutats siguin un focus d'emissions de carboni. No obstant això, es podria compensar les emissions generades gràcies a l'ús de fusta massissa industrialitzada en l'edificació. Si aconseguim substituir els materials d'origen fòssil per sòlids cel·lulars d'origen natural, podrem transformar les ciutats en grans dipòsits de CO_2. Així doncs, les ciutats esdevindrien bancs de carboni. Ja veiem com la Unió Europea, dins del marc del *Green Deal* i d'iniciatives com el *New European Bauhaus*, està fent una aposta forta cap a la descarbonització del medi construït.

LA FUSTA MASSISSA

A diferència de materials com el formigó i l'acer, la fusta massissa té un impacte en la reducció de CO_2 i l'ús de combustibles fòssils.[3] El CO_2 capturat durant el seu creixement pot compensar el CO_2 que s'emet quan es processa en una edificació o una

altra finalitat. Així doncs, gràcies a l'ús de fusta, un edifici pot arribar a ser neutre en emissions de carboni.

A més d'aquests atributs ambientals, la fusta és un excel·lent material estructural. També ofereix una baixa densitat i un bon comportament com a aïllant tèrmic en comparació amb altres materials estructurals. Tot això fa que sigui un material competitiu per a la construcció. En particular, pot ser una alternativa en processos de construcció industrialitzats, perquè permet desenvolupar projectes amb més productivitat, reduir els residus del material, escurçar els temps de construcció *in situ* i disminuir el consum d'energia i les emissions de CO_2 associades amb l'ús de sistemes de prefabricació.[4]

Així, l'impacte climàtic d'un edifici de fusta és entre un 34 % i un 84 % inferior al d'un edifici de formigó armat.[5] En comparació amb els mètodes i materials de construcció tradicionals, l'ús de la fusta pot reduir fins a un 50 % el CO_2, i un 35 % l'energia incorporada.[6] A més, s'ha demostrat que les qualitats d'aïllament tèrmic de la fusta permeten reduir l'ús de calefacció, i per tant els requisits energètics associats, el que es tradueix per una baixada d'emissions.[7]

INDUSTRIALIZACIÓ

A diverses parts del món, com Europa, els Estats Units o el Japó, s'han introduït tècniques industrials d'edificació, on la construcció es fa en fàbriques amb components estandarditzats. Aquest procés d'industrialització ha permès estalviar fins al 30 % en els costos i els temps d'execució.[8] La fusta té diversos beneficis inherents: el baix pes, la resistència i la capacitat de ser processada en sec; condicions que la converteixen en un material òptim per al seu ús en estructures industrialitzades i posterior muntatge en obra.

Aquests processos industrialitzats comporten menys requisits d'energia i emissions contaminants. Per això es presenten com una alternativa més neta;[9] a la vegada que doten de millors condicions laborals i de seguretat a les persones involucrades en els diferents processos de construcció.[10] També, i és important destacar-ho, són més nets que els mètodes tradicionals de construcció, que generen una gran quantitat de residus, principalment en forma de runes i de pol·lució ambiental als voltants de l'obra. Que el sector de la construcció adopti mètodes de producció en sèrie, amb nivells més grans d'estandardització i de treball en fàbriques, podria multiplicar per cinc o per deu la productivitat.[11]

En l'última dècada s'han anat construint edificis de fusta cada vegada més alts, amb la finalitat de generalitzar l'ús d'aquest material com una resposta alternativa davant de la densificació de les ciutats. Més enllà dels beneficis ja esmentats, l'interès creixent per aquest material respon als reptes que implica generar un gran nombre d'habitatges de forma accessible a través d'edificacions més altes.[12] Així, des de l'any 2008 fins avui s'han construït més de 35 edificis de fusta d'entre set i divuit pisos d'alçària,[13] tots ells amb fusta laminada encreuada (CLT, *Cross-Laminated Timber*).

EL PAPER DE LA FUSTA LAMINADA ENCREUADA

La fusta laminada encreuada (CLT) és una estructura massissa que ha anat guanyant terreny en els últims anys en el mercat internacional. El principal interès d'aquest sistema és la possibilitat de fer-lo servir en edificacions industrialitzades o de més alçària, que juntament amb el baix impacte ambiental i les característiques d'emmagatzematge del CO_2 que presenta, l'han convertida en una solució molt atractiva per a una nova generació d'edificis. La CLT té diversos atributs rellevants: la seva capacitat estructural en relació amb el pes; la bona estabilitat dimensional i resistència a la tracció i comprensió (cosa que permet fabricar forjats, murs o façanes estructurals de múltiples dimensions), la bona estabilitat al foc; el bon comportament tèrmic; el baix pes (cosa que es tradueix en menys costos de transport i de muntatge i fonamentacions reduïdes). A tot això s'ha d'afegir els avantatges genèrics de la construcció en fusta (emmagatzematge de carboni, alta industrialització, reducció del temps de muntatge i de construcció, del personal en obra i dels riscs laborals, del soroll i dels residus, etc.).

En l'actualitat, els costos d'execució material d'edificis multifamiliars de mitjana alçària amb estructures de CLT poden ser

→ **Mayer University Dormitory.**
Font: Essepi

Panel de CLT.
Font: Structurlam

d'entre un 0 % i un 15 % superiors als de les estructures convencionals d'acer. Tanmateix, aquestes xifres no tenen en compte altres atributs rellevants com són l'impacte ambiental o els terminis d'execució. Amb una estructura de CLT, es pot arribar a construir una planta per setmana, un ritme molt superior al que ofereixen estructures de formigó o acer. A més a més, aquest sobrecost potencial es compensa amb més precisió, menys risc laboral i menys mà d'obra. També s'observa una tendència en la disminució de costos a mesura que augmenta la seva presència en el mercat. Per últim, amb la presencia cada cop més freqüent d'impostos sobre les emissions de CO_2 i de normatives ambientals més estrictes, resultarà més econòmic construir amb fusta massissa estructural que no pas amb materials d'origen fòssil, fins al punt que compensarà els possibles sobrecostos.

Òbviament, un canvi tan radical en la manera de construir habitatges i altres edificis no és un camí lineal. A l'informe 2020 de la FAO, s'identifiquen les principals barreres per al desenvolupament de la construcció en fusta a escala global: la resistència del sector de la construcció, el desconeixement sobre l'ús de la fusta en la construcció, restriccions normatives i obstacles econòmics. Com a estratègia per abordar aquests entrebancs, molts països han optat per augmentar la presència de la fusta en projectes públics. D'aquesta manera, es fomenta el desenvolupament de projectes exemplars, incloent-hi la investigació i el desenvolupament necessaris, massa arriscats per al sector privat. N'és un exemple la llei promulgada pel govern francès, que existeix que qualsevol edifici finançat amb fons de l'estat inclogui almenys un 50 % de fusta o de materials orgànics. Malgrat que puguin semblar radicals, aquestes iniciatives apunten cap a un dels millors antídots que tenim perquè el medi construït ajudi a abaixar-li la febre al planeta.

1 https://earth.org/data_visualization/a-brief-history-of-co2/

2 Ramage, Michael H, Henry Burridge, Marta Busse-Wicher, George Fereday, Thomas Reynolds, Darshil U Shah, Guanglu Wu, *et al.* 2017. "The Wood from the Trees: The Use of Timber in Construction." *Renewable & Sustainable Energy Reviews* 68: 333–59. https://doi.org/10.1016/j.rser.2016.09.107.

3 Oliver, C. D., Nassar, N. T., Lippke, B. R., & McCarter, J. B. (2014). Carbon, Fossil Fuel, and Biodiversity Mitigation With Wood and Forests. *Journal of Sustainable Forestry*, 33(3), 248–275. https://doi.org/10.1080/10549811.2013.839386.

4 AIA, USDA FLP, & FPInnovations. (2015). *Off-Site Studies Solid Timber Construction.*

5 Skullestad, J. L., Bohne, R. A., & Lohne, J. (2016). High-rise Timber Buildings as a Climate Change Mitigation Measure-A Comparative LCA of Structural System Alternatives. *Energy Procedia*, 96(1876), 112–123. https://doi.org/10.1016/j.egypro.2016.09.112

6 *Ibid.*

7 Part d'aquesta investigació es recull en un document realitzat pel Banc Mundial titulat Construcción de Viviendas en Madera en Chile–un Pilar para el Desarrollo Sustentable y la Agenda de Reactivación https://blogs.worldbank.org/es/latinamerica/chile-apuesta-por-la-madera-para-reducir-el-deficit-habitacional-de-manera-sostenible

8 Howes, R. (2002). Industrialized housing construction—The UK experience. *Advances in Building Technology*, 1(1998), 383–390. https://doi.org/10.1016/b978-008044100-9/50050-4

9 Wu, G., Yang, R., Li, L., Bi, X., Liu, B., Li, S., & Zhou, S. (2019). Factors influencing the application of prefabricated construction in China: From perspectives of technology promotion and cleaner production. *Journal of Cleaner Production, 219, 753–762*. https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2019.02.110

10 *Ibid.*

11 McKinsey. (2017). Reinventing Construction: A Route To Higher Productivity. *McKinsey, February,* 20. https://doi.org/10.1080/19320248.2010.527275

12 Green, M., & Karsh, E. (2012). The case for tall wood buildings. Canadian Wood Council on behalf of the Wood Enterprise Coalition by Forestry Innovation Investment. North Vancouver, BC, Canada.

13 Wiegand, E. (2019). Towards a Tall Wooden Built Environment: the impact of policy instruments on the first generation of pioneer projects. *Building Research & Information, September.*

FUTUR DE LES PROMOCIONS INDUSTRIALITZADES

En sis de les actuals promocions de l'IMHAB, que sumen un total de 278 habitatges, s'ha incorporat un innovador sistema de licitació conjunta de redacció de projecte i execució d'obra que potencia la col·laboració, des del primer minut, entre els equips tècnics que redactaran el projecte i les empreses que construiran l'edifici. El 2018 es va fer el primer concurs d'aquest tipus.

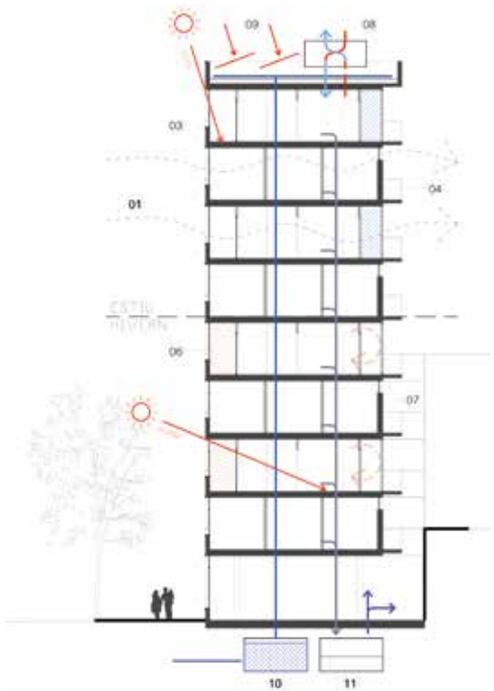
L'objecte d'aquesta col·laboració és obrir la producció d'habitatge públic a qualsevol sistema industrialitzat que permeti reduir els terminis d'execució d'obres, utilitzant materials amb baixes emissions de CO_2 associades al seu procés de fabricació i mantenint la premissa d'enriquir la ciutat amb edificis d'alta qualitat arquitectònica.

D'aquestes sis promocions:

- **Les dos primeres seran a Casernes de Sant Andreu (amb 126 habitatges) i les obres s'han adjudicat al juny del 2021.**
- **Una segona licitació iniciada, amb quatre promocions, suma un total de 152 habitatges. Aquestes promocions es centren en la reducció de l'impacte ambiental associat a la fabricació dels materials.**

En els concursos, la qualitat arquitectònica de la proposta té un pes del 35 % en el total de la puntuació, mentre que les qüestions relacionades amb la reducció del termini d'execució de l'obra tenen un pes del 25 % en la puntuació. En obres de construcció d'habitatges convencionals, el termini d'una promoció és de 53 mesos. En canvi, en la licitació de projecte i obra, el termini es redueix a un màxim de 37 mesos.

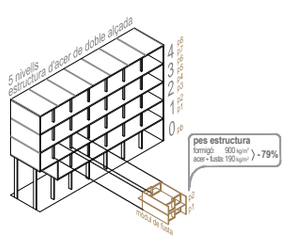
La reducció de l'impacte ambiental associat a la fabricació dels materials amb els quals es construeix l'edifici també té un pes del 25 % en la puntuació del concurs. Es puntuen aspectes com la reducció de les emissions de CO_2, la reducció del consum d'energia en la fabricació dels materials, la minimització de la generació de residus i la utilització de matèria primera provinent del reciclatge. Són aspectes relacionats amb el cicle de vida de l'edifici sobre els quals és imprescindible actuar si es vol reduir l'impacte ambiental de la construcció, i sobre els quals la normativa vigent pràcticament no intervé.



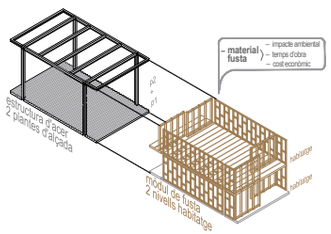
↑ **Esquema de sostenibilitat i eficiència energètica.** Concurs per al projecte de 45 habitatges protegits al carrer Marroc, 180-182. El Besòs i el Maresme.
Font: Vivas Arquitectos, Exe Arquitectura. Ajuntament de Barcelona

↓ **Sistema de construcció.** Concurs per al projecte de 45 habitatges protegits al carrer Marroc, 180-182. El Besòs i el Maresme.
Roldán + Berengué, arqts., O. Mestre. Ajuntament de Barcelona

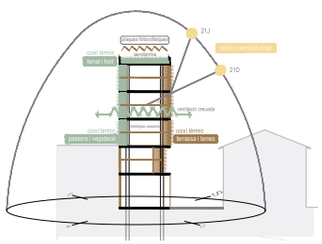
→ **Concurs per al projecte de 45 habitatges**
↓ **protegits al carrer Marroc, 180-182. El Besòs i el Maresme.**
Font: Roldán + Berengué, arqts., O. Mestre. Ajuntament de Barcelona



REDUCCIÓ DE LA PETJADA ECOLÒGICA



REDUCCIÓ DEL TEMPS DE CONSTRUCCIÓ



EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

DE L'ESPECTACLE A LA REFLEXIÓ

IGNACIO PARICIO ANSUÁTEGUI
Catedràtic emèrit de la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC)

OBJECTIUS I CONDICIONS DE LA INDUSTRIALITZACIÓ

Aquest article recull les reflexions sobre la industrialització de l'habitatge municipal barceloní que van formar part d'un estudi per a BR i d'unes converses posteriors amb els responsables municipals J. Buron i Ll. Torrent. No se centren en la política duta a terme fins ara, sinó, sobretot, en els objectius que l'autor proposa per als anys vinents.

L'Ajuntament de Barcelona té el mèrit d'haver intentat, aquests últims anys, liderar els esforços per aconseguir un habitatge industrialitzat. Poques administracions han fet tants esforços en aquest camí. Pel que sembla, aquest afany continua i espero que aquestes línies contribueixin a orientar les accions de futur.

LA INDUSTRIALITZACIÓ COM A EINA

Industrialitzar no hauria de ser un objectiu en si mateix. Recorrem a la industrialització perquè suposem que és l'eina que ens permetrà aconseguir alguns objectius concrets. És important definir-los curosament per no caure en l'adopció de formes extremes, anecdòtiques i, moltes vegades, espectaculars que sembla que revolucionen el procés de construcció, però que, en realitat, no garanteixen la consecució dels objectius primigenis.

Suposarem tres objectius que s'han d'aconseguir a través de la industrialització:

- L'estalvi de temps de construcció.
- L'increment de la qualitat del producte.
- La incorporació de les capacitats de la indústria en els processos edificatoris.

No incorporem per ara l'objectiu d'estalvi econòmic, ja que és molt improbable.

Em temo que les iniciatives d'industrialització més importants que l'Ajuntament de Barcelona ha engegat no han definit amb prou concreció ni els objectius que calia assolir ni els mecanismes per controlar-ne l'assoliment. Això fa que l'opció dels contenidors metàl·lics no pugui ser correctament avaluada. És dubtós que estalviïn temps; per descomptat, no estalvien diners, i, evidentment, el simple fet d'inserir els habitatges en uns prismes tubulars metàl·lics de poc més de dos metres d'amplada no suposa una millora de la qualitat. Sí que és cert, però, que han aconseguit cridar l'atenció sobre la voluntat d'innovació del municipi, cosa que també pot ser un objectiu important.

L'empresa constructora a qui van adjudicar l'últim concurs d'edifici amb contenidors licitat per l'IMHAB hi ha renunciat. L'escassetat d'aquests components i l'augment dels costs dels materials metàl·lics han fet impossible el compliment dels compromisos d'execució, encara que sigui a un cost superior als 1.600 euros per metre quadrat construït.

S'han complert els objectius exploratoris i propagandístics de l'opció, però en els pròxims mesos els esforços potser s'haurien d'orientar cap a altres tècniques menys coercitives. S'ha demostrat l'habilitat, superant les expectatives, per inserir habitatges dins d'aquestes caixes, però a costa de multiplicar les retallades, complements, duplicitats, folrats, etc., la qual cosa ha implicat una quantitat de costos i de temps exagerada. Si mai cal tornar a recórrer als contenidors per allotjar-hi gent, s'hauran de pensar formes subordinades al grau de confort i a les dimensions dels calaixos metàl·lics, sense intentar fer-hi habitatges convencionals. Tanmateix, això és una cosa que avui en dia no preveu la normativa d'habitabilitat.

ELS CONCURSOS D'HABITATGE SOSTENIBLE I INDUSTRIALITZAT

No fa gaire, es van convocar dos concursos per a la construcció de sis edificis «industrialitzats». En realitat, encara que a la convocatòria s'esmentava la industrialització, els criteris d'avaluació giraven entorn de la petjada de carboni i d'altres aspectes energètics. Només molt indirectament el temps proposat de durada de l'obra s'acostava als objectius citats. Com a conseqüència, s'ha avançat poc. Tot i així, si que hem de celebrar que en un dels últims casos, el de Casernes de Vivas arq., la col·laboració amb els constructors ha portat a una solució per components industrialitzats realment innovadora.

En la resta de projectes, la única novetat consisteix en la incorporació de panells de fusta per a la construcció de forjats, murs i façanes. Els panells de CLT són productes molt interessants per la lleugeresa, la capacitat mecànica i la fàcil conformació que tenen, però no n'hi ha prou amb utilitzar-los per qualificar aquests edificis com a industrialitzats, i en citaré alguns dels motius més importants:

- Els panells de fusta no resolen cap component complet. Com a façanes, els falta protecció exterior, aïllament tèrmic, acabat interior i fusteries de finestra. Com a forjats, exigeixen suplements d'aïllament acústic i acabat superior. Tots aquests complements es col·locaran a l'obra mitjançant procediments força artesanals, com l'abocament de morter sobre els forjats o el folrat exterior de les façanes amb aïllaments.
- Els elements susceptibles d'incorporar panells en la fabricació són només una part, no gaire significativa, dels treballs en obra. Els locals humits, els revestiments sanitaris, les esteses d'instal·lacions de lampisteria i d'electricitat segurament es construiran amb els procediments més convencionals. És probable que no s'aconsegueixi l'objectiu de reduir notablement el temps de construcció.
- La hipertròfia de consum de panells de fusta només beneficiarà els pocs fabricadors d'aquests productes. No es formaran grups d'industrials per fabricar components complexos. No s'acostarà la construcció als industrials imaginatius. Les constructores continuaran escollint els subcontractistes que més convinguin als seus interessos econòmics.

La iniciativa és molt valuosa i, com he dit, ha contribuït a conèixer les possibilitats de control ambiental de les diverses opcions constructives presentades. Desgraciadament, el temps dedicat al concurs i a la valoració d'aquestes possibilitats ha estat llarguíssim i ha inferit greument en els esforços duts a terme per satisfer la necessitat d'habitatge social.

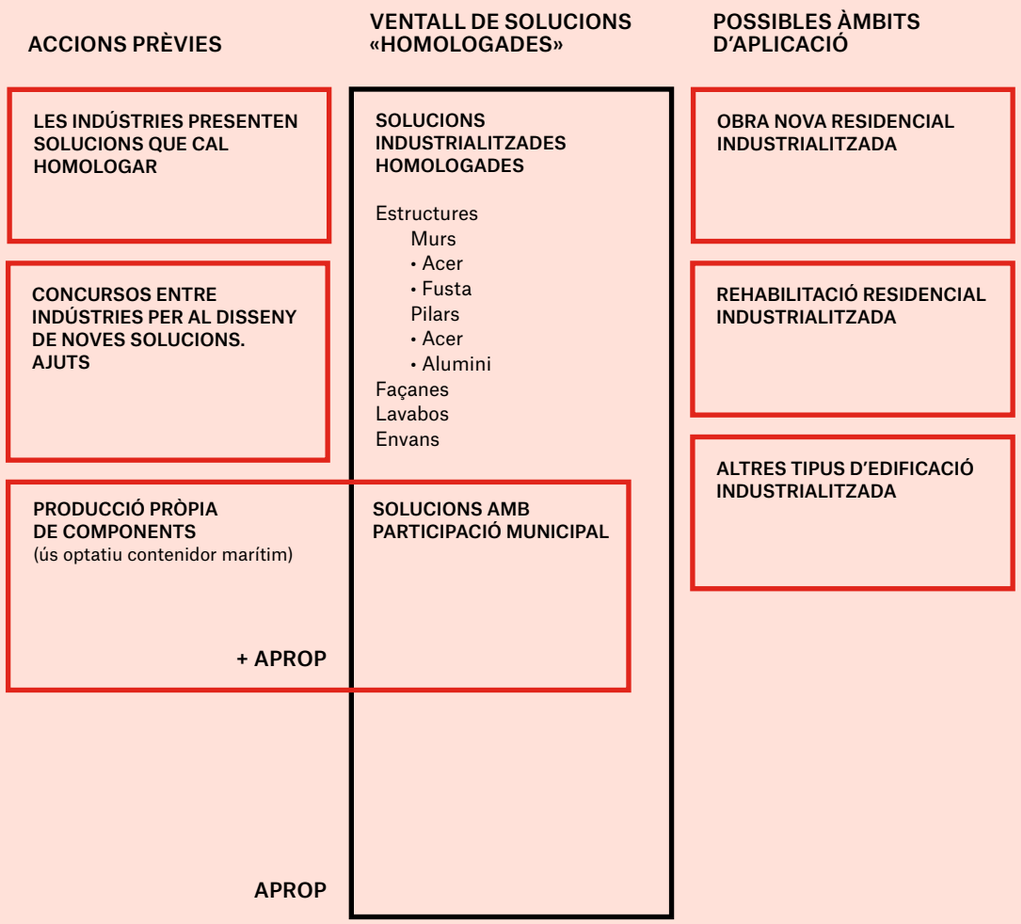
LA UNIFICACIÓ DE LES INICIATIVES

El document que se cita a l'inici de l'article suggeria l'esquema d'aproximació següent per establir el marc de la industrialització des de l'IMHAB, però amb intenció globalitzadora i comprensiva.

La columna esquerra mostra un conjunt d'accions prèvies dedicades a conformar una oferta de components industrialitzats fruit de l'oferta de la indústria, del resultat d'uns concursos promoguts per l'IMHAB i, fins i tot, de la participació en una iniciativa de l'Institut Social d'arribar a la producció pròpia de components dins del programa anomenat APROP.

La columna central esquematitza el ventall de solucions «homologades» que es posen a la disposició dels projectistes abans dels concursos.

La columna dreta mostra els possibles àmbits d'aplicació d'aquestes solucions homologades.



INDUSTRIALITZAR LA REHABILITACIÓ

Una de les grans novetats del quadre anterior és l'ampliació del camp de la industrialització a les rehabilitacions. Pot semblar que hi ha una contradicció en els termes. Per als qui suposen que industrialitzar és repetir mòduls prefabricats serà incomprensible. Industrialitzar, però, només és aplicar les tècniques de la indústria a l'edificació i avui hi ha tècniques industrials per produir components a mida. Es repeteixen els processos, no els objectes. O és que no està industrialitzada la producció de murs cortina o de fusteries d'alumini, encara que tots els edificis i totes les finestres siguin diferents?

Les galeries que Lacaton i Vassal van afegir als seus habitatges a París estaven altament industrialitzades. Els lavabos amb què avui en dia es rehabiliten els grans hotels solen ser prefabricats. Els revestiments exteriors de façana de grans dimensions amb aïllament i fusteria inclosos ja són components industrialitzats.

LA INCIDÈNCIA EN EL SECTOR I LES SOLUCIONS «HOMOLOGADES»

L'altra gran novetat del quadre anterior és la proposta d'un reconeixement o d'una homologació de solucions industrials. Per dur a terme el projecte d'una obra industrialitzada, l'arquitecte ha de conèixer les indústries que estan capacitades per fer-ho i recórrer a les solucions que siguin capaces de fer. S'haurien de preparar uns catàlegs de solucions reconegudes que es puguin fer servir en el procés del projecte. El fet de recórrer a les solucions més o menys «homologades» ja és habitual en altres àmbits, com la urbanització. Ja hi ha catàlegs «municipals» de bol·lards, d'enllumenat públic o dels horribles armaris elèctrics que estan omplint les nostres voreres.

Fora bo impulsar la formació de grups d'industrials que col·laborin per proveir components complexos. Un panell de façana de fusta exigeix la incorporació d'aïllaments, de proteccions i de sistemes de finestres i, per tant, es requereix aquesta col·laboració. Això afavoriria la densificació del teixit d'indústries del sector i n'ampliaria les expectatives.

LES NOVES FORMES DE CONTRACTACIÓ

No es pot projectar un edifici industrialitzat sense la col·laboració dels industrials que l'executaran. No obstant això, aquesta col·laboració no es pot dur a terme sense garantia d'adjudicació. Sol passar que els que millor coneixen el projecte són els que no poden fer ofertes a la baixa, perquè són conscients de les dificultats i dels costos reals. Les empreses troben sempre altres industrials més necessitats que fan ofertes agosarades. En la contractació habitual, el contractista troba el benefici en el marge que obre entre el seu contracte i les ofertes a la baixa dels industrials.

Tanmateix, també són possibles altres processos. La llei de contractes de l'Estat estableix la presència d'un contractista general, però no estipula la manera de contractar els industrials. La industrialització exigeix que siguin contractats abans que s'abordi el projecte d'execució.

L'esquema que hi ha a continuació mostra una proposta de procés de contractació que es va presentar a l'IMHAB, i l'aplicació

del qual està en estudi. Hi apareix una mesa de contractació que adjudica els subcontractes a partir d'un projecte bàsic i amb la partició del promotor i de l'arquitecte.

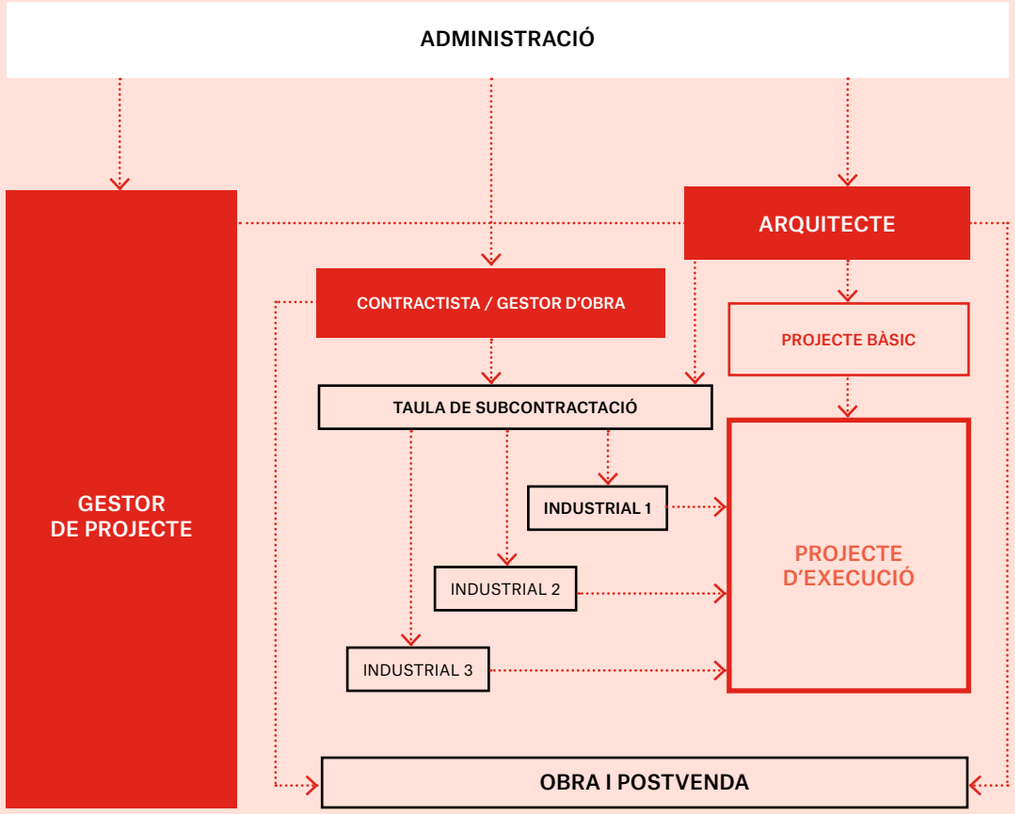
Sense una evolució cap a aquesta mena de processos les iniciatives d'industrialització seran artificioses.

CONCLUSIÓ

Industrialitzar la construcció d'habitatges suposa:

- establir clarament els objectius finals,
- acostar els industrials del sector al procés de projecte d'execució;
- modificar els processos de contractació,
- i ampliar tant com es pugui el camp d'aplicació dels components industrialitzats.

Ara per ara, s'estan abordant totes aquestes vies i algunes, fins i tot, ja estan en procés d'implantació. Espero que, a molt curt termini, els resultats siguin evidents per a tots.



LA NECESSITAT D'APLICACIÓ DE SOLUCIONS CONSTRUCTIVES INDUSTRIALITZADES EN LA REHABILITACIÓ

SANDRA BESTRATEN I CASTELLS
Arquitecta,
Presidenta de la demarcació de Barcelona
del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC),
Professora ETSAB – UPC i UIC

Ens trobem davant d'un nou paradigma en què els canvis en els sistemes naturals ens obliguen a fer modificacions urgents en la forma de fer possible un hàbitat per a tothom. L'any 2009 Johan Rockström i vint-i-nou dels seus col·legues van definir el concepte de límit planetari: aquell espai segur operatiu per a la humanitat. Dels nou límits planetaris definits (canvi climàtic, esgotament de l'ozó estratosfèric, canvis en el sòl, ús d'aigua dolça, pèrdua de biodiversitat, acidificació dels oceans, interferència en els cicles del fòsfor i el nitrogen, càrrega d'aerosols a l'atmosfera i pol·lució química), ja n'hem sobrepassat alguns, i comencem a notar directament els efectes. Dos exemples d'aquests efectes són la pèrdua de la biodiversitat, que ja ha començat a plantejar grans desafiaments, com la pandèmia generada per la Covid-19, i el canvi climàtic, que provoca un augment de les temperatures del planeta, cada vegada més extremes.

Durant aquests últims anys han sorgit estratègies i reptes a escala global —els Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) 2030 o el repte de la descarbonització—, però també a escala europea, com l'estratègia a llarg termini per al 2050, que pretén assolir la neutralitat en carboni a Europa, i fins i tot a escala nacional, com el Pla Nacional Integrat d'Energia i Clima (PNIEC), o local, com el Pla Clima 2030 de Barcelona.

El 55 % de la població mundial viu en ciutats, i el creixement de les àrees urbanitzades és una de les tendències globals del segle XXI. Depenent, en gran part, de com es desenvolupi aquest entorn construït, serem capaços d'assolir els reptes que ens hem proposat.

Des del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), fem visibles les diferents estratègies amb què, des de l'urbanisme i l'arquitectura, els arquitectes aportem valor afegit com a catalitzadors, optimitzadors i facilitadors per tal d'innovar amb una recerca aplicada a l'edificació. L'Escola Sert és l'espai de formació contínua del COAC on es fomenta la connexió entre el món industrial i tots els agents del sector. L'arquitecte, amb la seva visió complexa i la seva creativitat, és el nexe d'unió entre els agents per optimitzar els processos d'industrialització en la construcció i rehabilitació dels habitatges.

REHABILITACIÓ *VERSUS* OBRA NOVA

La primera decisió estratègica és fer una aposta clara per la rehabilitació del nostre parc edificat. No ens podem permetre l'impacte que suposaria la construcció d'obra nova, tant pel que fa al sòl com pel que fa als

recursos (energia, aigua i materials). El 50 % de les nostres ciutats està construït abans de l'any 1979, quan va entrar en vigor la primera norma que exigia unes condicions tèrmiques mínimes en els edificis. Així doncs, no només es tracta de solucionar les patologies estructurals i constructives dels edificis, degudes en gran part a una manca de manteniment, sinó també de millorar els nivells d'eficiència energètica, molt baixos. Les despeses energètiques s'estan incrementant de forma desproporcionada i, amb la crisi actual, cada vegada es fa més palpable l'augment en les factures mensuals de consums. Aquesta situació aboca moltes persones a la pobresa energètica o a la incapacitat d'assumir aquestes despeses, i genera un impacte directe en el seu confort i la seva salut.

Per assolir el repte de rehabilitar el 50 % del parc edificat s'han d'optimitzar els temps i els costos de les obres, sense disminuir la qualitat de les solucions ni els requeriments tant socials com ambientals. El disseny que aporti solucions constructives industrialitzades ha de permetre reduir l'impacte ambiental i mitigar els efectes del canvi climàtic mitjançant un ús eficient dels recursos i la producció «fora del lloc» dels diferents elements, sense deixar de banda la consecució d'un benefici social i de salut per a les persones.

La industrialització suposa un canvi disruptiu i una modificació en el procés del disseny i la construcció del projecte. La cooperació entre els agents és clau en tot el cicle de vida d'aquest. Suposa, per exemple, més temps, precisió i col·laboració entre tots els agents en la fase de projecte, i en obra, menys temps d'execució, menys residus i un impacte menor. Però també, abans del disseny concret en un emplaçament, suposa una col·laboració entre agents per innovar i aconseguir les solucions més eficients. Perquè aquests canvis es produeixin és fonamental la visió global i holística que, com a arquitectes, aportem en la conceptualització de les estratègies.

QUINES MATÈRIES PRIMERES?

Respecte a la implicació ambiental que suposa la industrialització en els processos de la construcció, es pot dir que, com que el procés de disseny és més precís, es poden minimitzar els residus (a l'obra i també a la fàbrica), es pot optimitzar la quantitat de material (menys recursos nous) i també la qualitat (controls més eficients i rigorosos), es pot utilitzar menys maquinària a l'obra (energia incorporada a la fase de construcció) i es pot provocar menys impacte ambiental durant el procés constructiu (al sòl, a l'aire i a l'aigua).

Tot i que el procés d'industrialització es pot realitzar amb molts tipus de materials com l'acer, la fusta, els panells o elements de formigó, els plàstics, etc., repensar les matèries primeres amb les quals es poden afrontar aquests reptes no és una qüestió menor. Totes tenen pros i contres. Per exemple, el ciment i el formigó són materials tecnològicament òptims, però la seva fabricació planteja un repte molt important de reducció d'emissions. En canvi, materials amb menys impacte, com la palla o l'argila, tenen un gran repte en R+D+I, ja que en molts casos no compleixen els requeriments demandats en un procés d'industrialització.

Cal buscar materials de proximitat (fins a 400 km de distància) que puguin complir els objectius i oferir les prestacions que es requereixen, tant des del punt de vista ambiental com des del tecnològic. Un exemple pot ser la fusta provinent de la gestió responsable de boscos propers. La consolidació estructural d'edificis amb taulers de fusta laminada encreuada (CLT), que pesen cinc vegades menys que una solució convencional de llosa de formigó, aprofita la lleugeresa de la fusta per mantenir les capacitats de murs estructurals preexistents, ja siguin d'obra de fàbrica, paredat o tàpia. Durant l'execució de l'obra, el consum d'aigua és nul i els residus són pràcticament zero. S'evita, també, tenir els boscos abandonats, amb el risc d'incendi que això genera per l'augment constant de les temperatures a l'estiu. Aquest material ha obert una línia important de treball que permet descarbonitzar el sector.

Per a la transformació del sector calen, però, innovació i inversió: potenciar noves fàbriques que puguin aprofitar fins i tot els troncs de mides més reduïdes o els residus de la poda del bosc per al disseny de productes i solucions constructives industrialitzades, així com una transformació potent de la gestió.

La industrialització permetria la transformació d'indústries ara residuals, com per exemple la de la terra crua, que actualment té un mercat limitat. Introduir la prefabricació per a l'obtenció de productes de diferents dimensions permetria optimitzar-ne la qualitat i les capacitats estructurals, i aprofitar a gran escala les seves virtuts, com ara la inèrcia tèrmica i el comportament higrotèrmic. Són materials que respiren i són molt favorables per aconseguir el confort interior dels espais amb solucions constructives passives. Aquestes noves indústries afavoririen la innovació i la creativitat en aspectes clau, i donarien així noves sortides als residus que es generen, fomentant l'economia circular, un dels grans reptes de la industrialització.

És important treballar a fons l'arquitectura modular a través d'experiències concretes i exemples de diferents àmbits, fent èmfasi especialment en la modulació o prefabricació en volum de les peces humides, banys i cuines. D'aquesta manera es poden aportar eines de disseny orientades a aquest tipus de modulacions, analitzant estudis tipològics que atenguin diferents contextos. Cal entendre les tècniques més comunes i comparar-les atenent les característiques d'execució, de manera que permetin analitzar des del procés de l'obra fins al manteniment i l'optimització.

La industrialització necessita uns processos acotats i optimitzats: unes quantitats excessives de materials, uns processos de producció industrials ineficients, unes unions mal dissenyades que afectin la durabilitat de la construcció, un transport des d'una distància excessiva o la dificultat en el manteniment i la gestió de l'ús de l'edifici poden contrarestar les bones pràctiques inicials i fer que, en el balanç, els resultats siguin iguals o pitjors que els de la construcció convencional.

En aquest sentit, la industrialització, amb un rigorós mètode de treball pluridisciplinari, pot col·laborar en la metodologia de quantificació i limitació dels impactes ambientals.

COOPERACIÓ I TREBALL EN EQUIP

En el camí cap a la industrialització, la innovació ha de ser capaç de sumar l'empatia entre els agents del sector i la tecnologia, d'entendre què volen les persones, els seus problemes, necessitats i aspiracions. Hem de poder millorar l'eficiència energètica dels edificis, però sense deixar de banda la salut de les persones que hi viuen. La millora de l'habitabilitat és clau en la millora del nostre parc edificat. Les propostes en rehabilitació són extenses, des de la reestructuració i connexió entre espais interiors fins a la transformació de finestres en balcons per millorar la sensació d'espaiositat i lluminositat, que potencia el vincle amb la natura de l'espai públic. Per això el repte és enorme, i només es farà realitat si es fomenten la coordinació i la col·laboració entre els diferents actors: arquitectes, arquitectes tècnics, empreses subministradores de materials, constructores i, fins i tot, l'Administració. Cadascun d'ells té un paper que no pot desvincular-se dels altres.

En aquest sentit, és clau el moment de la concepció de les propostes, en què la col·laboració ha de ser intensa, en què totes les parts creixen i poden oferir millors resultats gràcies a l'aprenentatge mutu i continu. Totes les aportacions són imprescindibles, des de les dels directius i tècnics de les empreses fins a les dels mateixos operadors que executen les propostes. Segurament la incorporació d'arquitectes en el sector industrial també serà clau per generar el salt d'innovació que el segle XXI ens demana.

El procés d'un projecte és llarg. S'han de prendre moltes decisions que no tan sols estan vinculades al disseny, sinó també a la materialitat i al procés constructiu: durabilitat, flexibilitat, eficiència, salut, impacte... L'arquitecte és el director d'orquestra que aglutina i articula tots els instruments, però no els sap tocar tots. Cada decisió presa inclou moltes incògnites a resoldre, i el treball conjunt amb els diferents experts és imprescindible, però perquè la industrialització tingui sentit i no es perdi el coneixement generat durant el procés, ha de ser possible arribar amb aquestes col·laboracions fins al final del cicle de vida de l'edifici: disseny —construcció i manteniment— fi de vida. No té sentit que la innovació en el disseny i el procés es perdi en procediments administratius obsolets que no persegueixen els mateixos objectius. Actualment un fet molt corrent és la pèrdua de valor del procés per una licitació o contractació fragmentada, o per baixes econòmiques.

Per evitar aquesta pèrdua de valor han sorgit noves formes de contractació (*integrated project delivery*) que busquen l'eficiència i mantenir el valor del disseny amb la qualitat desitjada fins al final. Aquestes noves formes de contractació, però, encara tenen molt camí per recórrer fins a l'acceptació per part del sector i de la societat.

Aquests reptes posen sobre la taula, més que mai, la necessitat d'un diàleg i un treball conjunt entre arquitectes projectistes i arquitectes de l'Administració. Les normatives estan pensades per vetllar per la seguretat i la qualitat de vida de les persones, però l'excés de regulació genera contradiccions en els criteris d'interpretació, en especial en la rehabilitació, la qual cosa dificulta molt la veritable innovació. Per tot això cal apostar per la confiança i la cooperació entre totes les parts del procés de disseny i construcció. Els reptes actuals obliguen a posar tota la creativitat en cadascuna de les parts dels processos.

COM ACONSEGUIR AQUESTS AMBICIOSOS REPTES?

Si parlem de rehabilitació, hem de tenir clar que les millores i les obres necessàries en un immoble són la suma de moltes estratègies. Encara que el finançament aconseguit per a la seva execució permeti iniciar treballs globals de forma unitària, caldrà estructurar els treballs en diferents fases. És imprescindible que els arquitectes, de manera coordinada amb les comunitats, puguin deixar planificades i documentades en el llibre de l'edifici totes les actuacions a realitzar al llarg del temps.

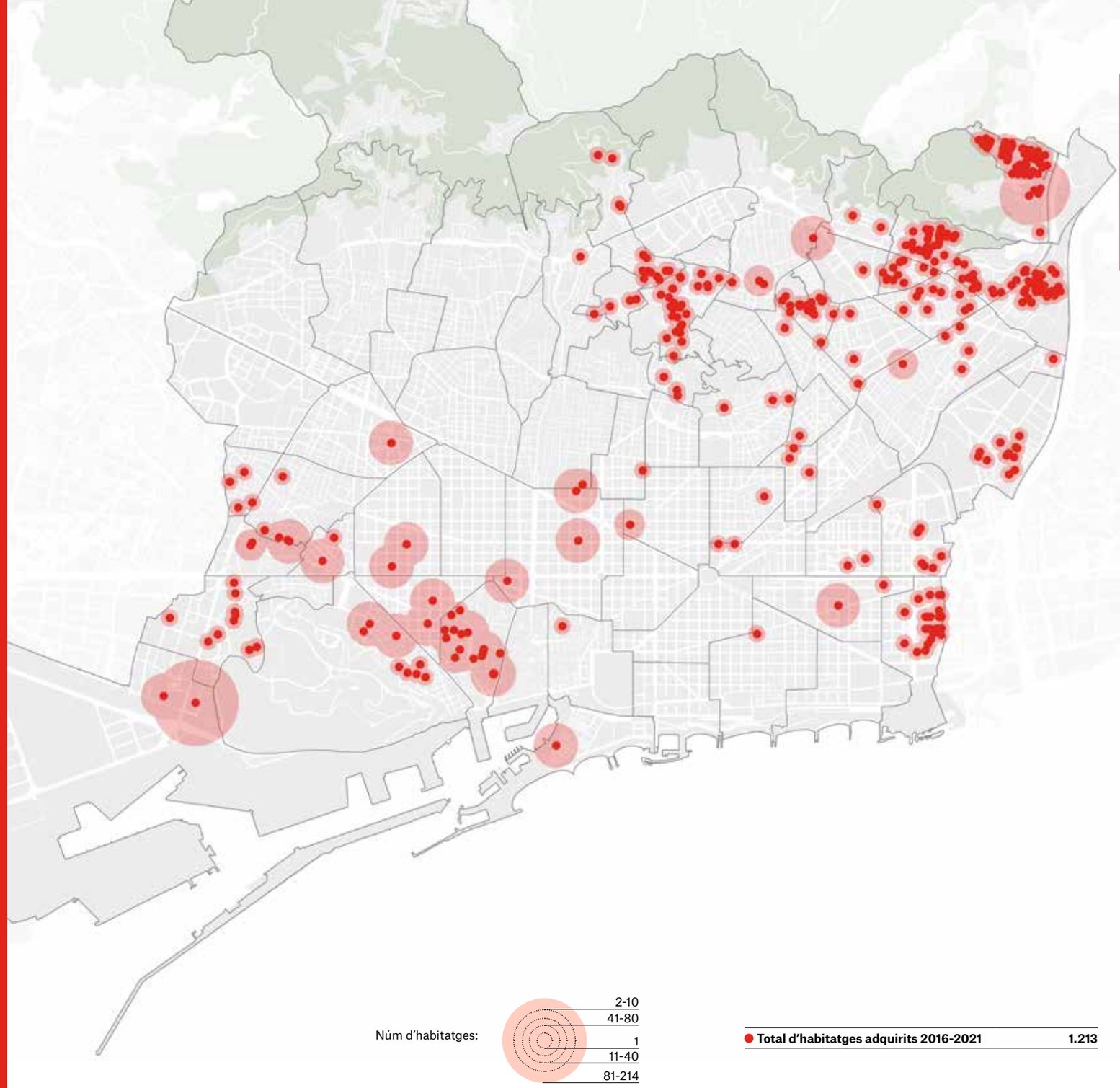
També cal innovar en la gestió social, atesa la complexitat de les propietats de cada edifici, amb habitatges en mans de bancs, ocupats o on viuen persones en altres situacions difícils. Per això cal un treball personalitzat i també de mediació que ha d'anar paral·lel al disseny estricte del projecte arquitectònic per tal de fer possibles les actuacions. La creació d'equips especialitzats en aquest àmbit i amb una coordinació eficient amb els serveis socials de l'Administració ha de permetre salvar un dels principals obstacles de la rehabilitació en els nostres dies.

En aquest sentit, la industrialització també té un paper important, ja que permet reduir els temps d'execució al lloc, oferint una millora substancial de totes les problemàtiques que genera conviure amb obres, i a la vegada redueix costos d'implantació i impacte ambiental durant el procés: a igual cost, més qualitat social, ambiental i econòmica.

La industrialització permetria generalitzar de manera massiva la millora dels edificis, dotant-los de més eficiència energètica i oferint més qualitat de vida per a les persones. Això, però, no vol dir estandarditzar ciutats amb solucions homogènies. Com a arquitectes, tenim el repte de pensar les nostres ciutats del futur. No podem deixar passar l'oportunitat d'una transformació que incideix en la qualitat arquitectònica, en la millora de la qualitat de vida i en la cultura de l'entorn construït. Innovació, industrialització i nova Bauhaus han d'anar de la mà. Perquè si volem salvar el planeta hem de fer una aposta decidida i ferma per aquest nou tipus d'arquitectura industrialitzada, sostenible i respectuosa amb el medi ambient. És una qüestió de responsabilitat i visió de futur per a les generacions que han de venir.

COMPRA D'HABITATGES I EDIFICIS PER DESTINAR-LOS A LLOGUER SOCIAL I ASSEQUIBLE

Davant l'escassetat d'habitatge assequible a Barcelona i la complexitat i la llarga durada dels processos de producció d'habitatge nou, la compra d'habitatges i edificis existents constitueix un mecanisme àgil per generar més habitatge públic de lloguer.
Aquest mecanisme s'ha convertit en una peça fonamental de la política d'habitatge de la ciutat, clau per poder complir amb l'objectiu de solidaritat urbana, que estableix que el 15 % dels habitatges principals de la ciutat haurien de ser socials o assequibles.
La compra d'habitatges i edificis té avantatges tant quantitatius com qualitatius, ja que permet incrementar el parc assequible allà on l'Ajuntament de Barcelona no té parc públic ni sòl per construir, i ferho de manera no segregada.



→ **Adquisicions d'habitatges. Barcelona, 2016-2021.**
Font: Barcelona Regional a partir de dades de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

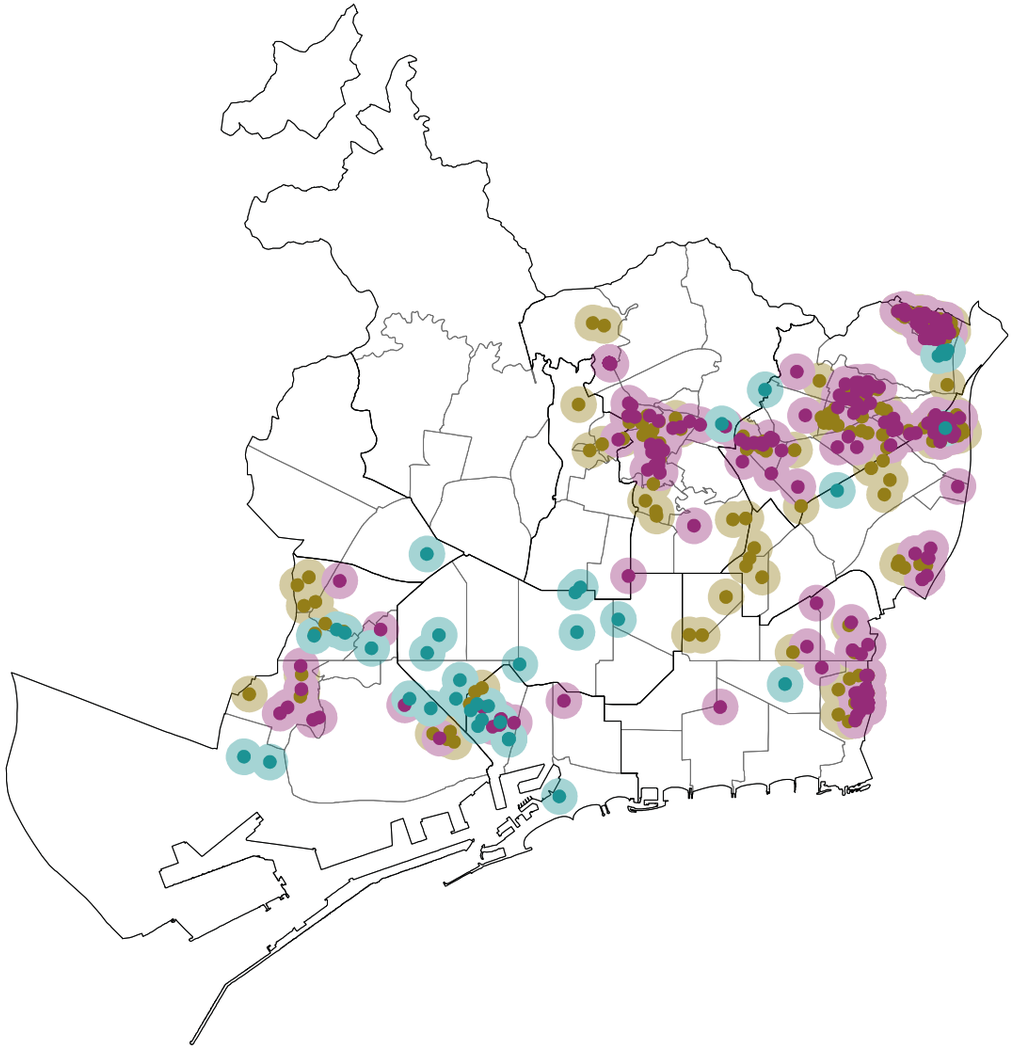
INSTRUMENTS PER A L'ADQUISICIÓ D'HABITATGE PRIVAT

El dret de tanteig i retracte és una fórmula jurídica a partir de la qual l'Administració té dret d'adquisició preferent a preu de mercat en les transmissions oneroses d'immobles (art. 15, llei 18/2007). És una mesura que permet als ajuntaments adquirir de forma prioritària un immoble quan la propietat decideix vendre'l, i que permet, a més, mantenir les persones llogateres i reaccionar contra les vendes especulatives.

Amb aquest objectiu, l'any 2018 es va modificar el Pla General Metropolità per declarar àrea de tanteig i retracte tota la ciutat. Amb això, l'Ajuntament es converteix en comprador preferent de solars i edificacions pels preus de compravenda que hagin estat declarats. La mesura s'aplica seguint l'exemple de França, amb el *droit de préemption urbain*, i està previst que estigui en vigor durant sis anys i que sigui prorrogable durant sis anys més.

Gràcies a aquesta regulació, l'Ajuntament de Barcelona està sent capaç d'aplicar una política ambiciosa d'adquisició d'immobles que li permet ampliar el seu parc d'habitatge protegit en sòl urbà consolidat i allà on més convé. La mesura també està permetent evitar l'especulació en certs casos, ja que pot aturar operacions clarament especulatives que provoquen l'expulsió de veïnat. Amb aquest instrument també es desincentiva el frau amb diner negre en la compravenda d'immobles, ja que l'Ajuntament pot adquirir els immobles per l'import registrat.

Tot i així, hi ha reptes. Per poder millorar en l'aplicació de la mesura, l'Ajuntament està preparant una ordenança municipal per desenvolupar el procediment i generar criteris i mecanismes tècnics que permetin filtrar i saber quin tipus d'unitats es volen comprar. També s'està pensant com escalar la mesura a través de la creació d'un fons d'inversió publicoprivat de compra i rehabilitació d'edificis, que permeti atraure inversió privada per comprar juntament amb l'Ajuntament, de tal manera que no se sobrecarregui el pressupost municipal i que es puguin arribar a realitzar més operacions de compra.



↑ **Habitatges adquirits per part de l'Ajuntament de Barcelona, 2016-2021.**
Font: Barcelona Regional a partir de dades de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

← **Finca adquirida al carrer Camprodon, 12. Vila de Gràcia.**
Font: Ajuntament de Barcelona

Tipus d'habitatges adquirits	
Habitatges en finques	819
Habitatges solts	213
Habitatges cedits usdefruit	181
Total d'habitatges	**1.213**

Amb aquesta nova mesura, l'Ajuntament de Barcelona disposa actualment de quatre títols jurídics que li permeten comprar habitatge privat:

- El dret de tanteig i retracte sobre les segones i posteriors transmissions d'habitatge de protecció oficial amb qualificació en vigor comuna a totes les comunitats autònomes.
- El dret de tanteig i retracte d'actius de bancs i fons d'inversió segons el decret llei 1/2015.
- El dret de tanteig i retracte sobre el 30 % dels habitatges amb protecció oficial en sòl urbà consolidat referent a la MPGM del 30 %.
- El més utilitzat actualment, l'àrea de tanteig i retracte (ATR) de la ciutat de Barcelona, que implica tot el terme municipal.

La mesura de tanteig i retracte a l'àrea de Barcelona és d'aplicació directa en els casos següents:

- Edificis plurifamiliars d'habitatge.
- Edificacions ruïnoses o desocupades.
- Habitatges buits sotmesos a l'Impost sobre els habitatges buits.

La mesura també permet a l'Ajuntament delimitar àmbits concrets on pot exercir el dret de tanteig i retracte en tots els edificis o en casos concrets (àrees de conservació i rehabilitació, primera compravenda en noves promocions d'habitatges, habitatges de lloguer en règim de pròrroga forçosa i habitatges buits). També es determinen uns criteris d'aplicació, que són els següents:

- Edificis plurifamiliars d'habitatge.
- Edificis en mal estat de conservació.
- Edificis amb ocupants de lloguers amb pròrroga forçosa.
- Edificis en àmbits de vulnerabilitat econòmica i social.
- Edificis en àmbits amb processos de gentrificació.

→ **Reunió amb el veïnat de la finca adquirida al carrer de n'Arai, 3. Novembre 2022. El Gòtic.**
Font: Ajuntament de Barcelona

LA COMPRA D'HABITATGE PRIVAT EN UN CONTEXT D'ESCASSETAT DE SÒL: EL DRET DE TANTEIG DE L'AJUNTAMENT DE PARÍS EN BENEFICI DELS PROVEÏDORS D'HABITATGE SOCIAL

LUCIE LESCUDÉ-PLAA
Directora de projectes Internacionals
París Habitat

Preus elevats al mercat immobiliari, escassetat de sòl i manca d'habitatges assequibles... París no es deslliura dels problemes propis de les grans ciutats. A França, hi ha una llei nacional que regula l'habitatge assequible i social. La gran majoria d'aquests habitatges estan construïts i gestionats per empreses d'habitatge social sense ànim de lucre, que poden ser privades o públiques; en aquest cas, estan lligades a una administració local.

Paris Habitat n'és un exemple. Aquesta empresa pública gestiona 125.000 pisos socials, el 90 % dels quals es troben dins del terme municipal parisenc. Malgrat el poc sòl disponible per a la construcció i els preus de compra elevats, Paris Habitat s'ha marcat l'objectiu de construir 600 pisos nous cada any entre el 2019 i el 2028. La demanda d'habitatge social a París es troba en màxims històrics, i el temps d'espera per a les persones sol·licitants és llarg. El 2019, el temps mitjà d'espera a la regió de l'Illa de França (on es troba París) era de tres anys, i a la mateixa capital, augmentava considerablement. En vista d'aquesta situació, es fa més necessari que mai incrementar la provisió d'habitatge social.

A París fa dècades que hi ha polítiques a favor de la construcció d'habitatge social. Des de l'any 2000 a França, tots els municipis de més de 3.500 habitants han de tenir com a mínim un 25 % d'habitatge social entre l'habitatge habitual. És el que dicta la Llei de solidaritat i renovació urbana (SRU), un instrument que ha fet augmentar significativament l'estoc de pisos d'habitatge social a París, al llarg de les últimes dues dècades: des d'un 13 % dels habitatges l'any 2001, fins a un 24,2 % el 2021, si s'inclouen els projectes en construcció. Durant els anys noranta i principis dels dos mil, es van desenvolupar grans projectes urbans en antigues zones industrials com Paris Rive Gauche i Clichy-Batignolles, els quals van suposar la construcció d'una quantitat considerable de pisos d'habitatge social. Però aquesta solució ja no és factible en una ciutat on la majoria de terrenys industrials i vies de tren en desús ja tenen altres usos.

A falta d'oportunitats de nova construcció, l'Ajuntament i els proveïdors d'habitatge social s'han centrat en els pisos ja construïts, a través de mecanismes d'aprofitament del parc de pisos privats i d'edificis no residencials. És el cas del dret de tanteig, una eina cabdal que permet a l'Ajuntament de París tenir la prioritat a l'hora d'adquirir una propietat. Aquest instrument legal es va aprovar en el marc de les polítiques de descentralització. Cada ciutat, sempre que tingui un Pla General d'Ordenació Urbana, pot decidir si en fa ús o no. Quan la propietat vol vendre un sòl o un edifici, ho ha de notificar a l'ajuntament, que decideix si vol exercir el seu dret de tanteig. L'ajuntament ha de justificar l'interès públic que motiva aquesta compra. Una de les justificacions més habituals és la construcció d'habitatge social en les zones deficitàries definides al Pla General d'Ordenació Urbana, és a dir, aquelles amb menys del 25 % d'habitatge social. En la majoria de casos, el dret de tanteig es fa servir en benefici d'un dels tres proveïdors d'habitatge social que operen a París: RIVP, Elogie-Siemp i Paris Habitat. S'estima que els edificis comprats a través del dret de tanteig equivalen al 80 % de nous programes d'habitatge.

Les empreses d'habitatge social, com Paris Habitat, poden aprofitar-se del dret de tanteig de l'Ajuntament de dues maneres. La primera és que l'Ajuntament exerceixi el dret de tanteig per comprar un edifici, que després lloga a Paris Habitat amb un contracte renovable a llarg termini (o emfitèutic) de seixanta-cinc anys. En casos concrets, l'Ajuntament també pot delegar el dret de tanteig a Paris Habitat, que compra l'edifici directament. En aquest cas, Paris Habitat rep subvencions municipals per cobrir una part de la despesa de la compra. En ambdós casos, la compra es fa a partir d'un estudi de viabilitat, que analitza quines són les reformes que s'han d'executar i la viabilitat econòmica del projecte.

Les compres per dret de tanteig suposen una sèrie d'avantatges per a Paris Habitat i contribueixen al compliment dels objectius de política pública amb relació a la planificació urbana i la creació d'habitatge social. D'entrada, aquest mecanisme permet que Paris Habitat adquireixi uns edificis que no li serien assequibles amb la compra directa. En general, Paris Habitat espera recuperar en quaranta anys la inversió en els programes d'habitatge que du a terme. Un cop recuperada, es torna a invertir en manteniment, reformes i nova construcció. La pujada dels preus del sòl fa que cada cop sigui més difícil aconseguir aquest objectiu. Quan l'Ajuntament fa ús del dret de tanteig, es fa càrrec del 70 % dels costos del sòl, mentre que el 30 % restant ho assumeix Paris Habitat en un pagament únic que correspon a un lloguer de l'edifici de seixanta-cinc anys. A més a més, el dret de tanteig permet estalviar recursos humans i econòmics que s'haurien d'invertir a estudiar el mercat per detectar oportunitats de compra. Aquest mecanisme permet compensar la baixa visibilitat sobre el mercat immobiliari i la competència d'altres compradors potencials. És per tots aquests motius que l'ús del dret de tanteig contribueix significativament al creixement continuat del parc d'habitatge de Paris Habitat i d'habitatge social per la població local.

Des del punt de vista de la política pública, la compra a través del dret de tanteig té altres beneficis. París no només vol augmentar el parc d'habitatge social, també en vol millorar la distribució urbana. Malgrat que gairebé s'hagin aconseguit els objectius de la Llei SRU a escala de ciutat, l'estoc d'habitatge social encara està mal distribuït: mentre 3 dels 20 districtes (*arrondissements*) tenen més del 35 % d'habitatge social, uns altres 8 no arriben al 10 %. L'Ajuntament i els proveïdors d'habitatge social estan intentant reduir aquest desequilibri, amb la mirada posada en aconseguir més barris de rendes mixtes. Al Pla Local de Paris Habitat, un document estratègic que enuncia les principals orientacions de la política d'habitatge

de la ciutat, apareix més de 30 vegades el concepte de «diversitat social», que es presenta com un dels propòsits centrals de la política d'habitatge. El dret de tanteig permet atendre a zones on l'habitatge social ha estat menys present històricament.

A més a més, la compra preferent d'edificis amb ocupants pot ser decisiva per fer front a habitatges insalubres i en males condicions, alhora que pot alleugerar el pes del lloguer en les llars d'ingressos baixos. En la majoria de casos, els edificis comprats per tanteig ja tenen llogaters. L'obligació dels propietaris de notificar la seva intenció de vendre, a vegades permet a l'ajuntament de detectar edificis en mal estat de manteniment, que no compleixen les normes de seguretat o amb sobreocupació. Quan són comprats per convertir-se en habitatge social, això permet als proveïdors d'habitatge social, com Paris Habitat, dur a terme les obres necessàries per garantir-hi les condicions d'habitabilitat. A més a més, els llogaters que compleixin amb els requisits d'accés a l'habitatge social firmen un nou contracte de lloguer, que els permet quedar-se a casa mentre es torna a calcular el preu del lloguer perquè s'adeqüi a les condicions d'habitatge social. En la gran majoria de casos, això significa una baixada del lloguer mensual per a les llars afectades.

El dret de tanteig també es pot exercir amb l'objectiu de canviar l'ús del sòl ja edificat a través de la compra d'edificis no residencials, com oficines o aparcaments, per a convertir-los en habitatge social. Això és una altra forma d'obtenir habitatges que es poden destinar immediatament a persones de la llista d'espera d'habitatge social, ja que estan buits quan s'incorporen al parc de Paris Habitat. Igual que en el cas de la compra d'habitatge privat, la requalificació d'edificis també ofereix una possible solució al debat sobre el llindar de densitat acceptable. És part d'una estratègia que busca incrementar el percentatge d'habitatge confiant en les transformacions que viu la ciutat, com l'arrelament del teletreball o la reducció de l'ús del cotxe en pro del transport públic i la mobilitat activa. Aquest tipus de solució també es presenta com una alternativa més sostenible, ja que la requalificació d'edificis redueix considerablement la petjada de carboni de la construcció. Per facilitar aquest tipus de reconversió, fa poc que la ciutat de París ofereix subvencions per comprar oficines i aparcaments per transformar-los en habitatges.

Per tant, el dret de tanteig de l'Ajuntament és segurament una de les eines més potents a disposició dels proveïdors d'habitatge social per continuar incrementant el seu parc d'habitatges i complir amb les necessitats actuals i futures de la ciutadania parisenca. En un context en què s'empeny cada cop més empreses com Paris Habitat a treballar amb habitatges ja construïts més que a construir-ne de nous, les possibilitats que ofereix el dret de tanteig de comprar habitatge privat i edificis no residencials ben segur que seran decisives en els anys i dècades vinents.

→ Habitatge adquirit per Paris Habitat. Rue Duban, XVIe arrondissement. Paris, 2021.
Font: Alain Delange. Paris Habitat

PROGRAMA DE COMPRES MUNICIPAL

Des del 2016, l'Ajuntament de Barcelona està impulsant un programa municipal de compres d'habitatge ambiciós amb l'objectiu de generar més habitatge assequible a la ciutat. L'Ajuntament ja ha adquirit 1.213 habitatges, i hi ha destinat un pressupost de 102.178 €/habitatge. L'any 2021, el preu de compra de les finques adquirides a través de tanteig i retracte es va situar, de mitjana, un 34,5 % per sota del preu de mercat.

Des de l'any 2021 s'han reduït al mínim les compres d'habitatges solts i s'ha prioritzat l'adquisició de finques senceres. Aquestes permeten abordar situacions de risc d'expulsió de veïns i veïnes en el conjunt de la comunitat i millorar de manera integral els edificis.

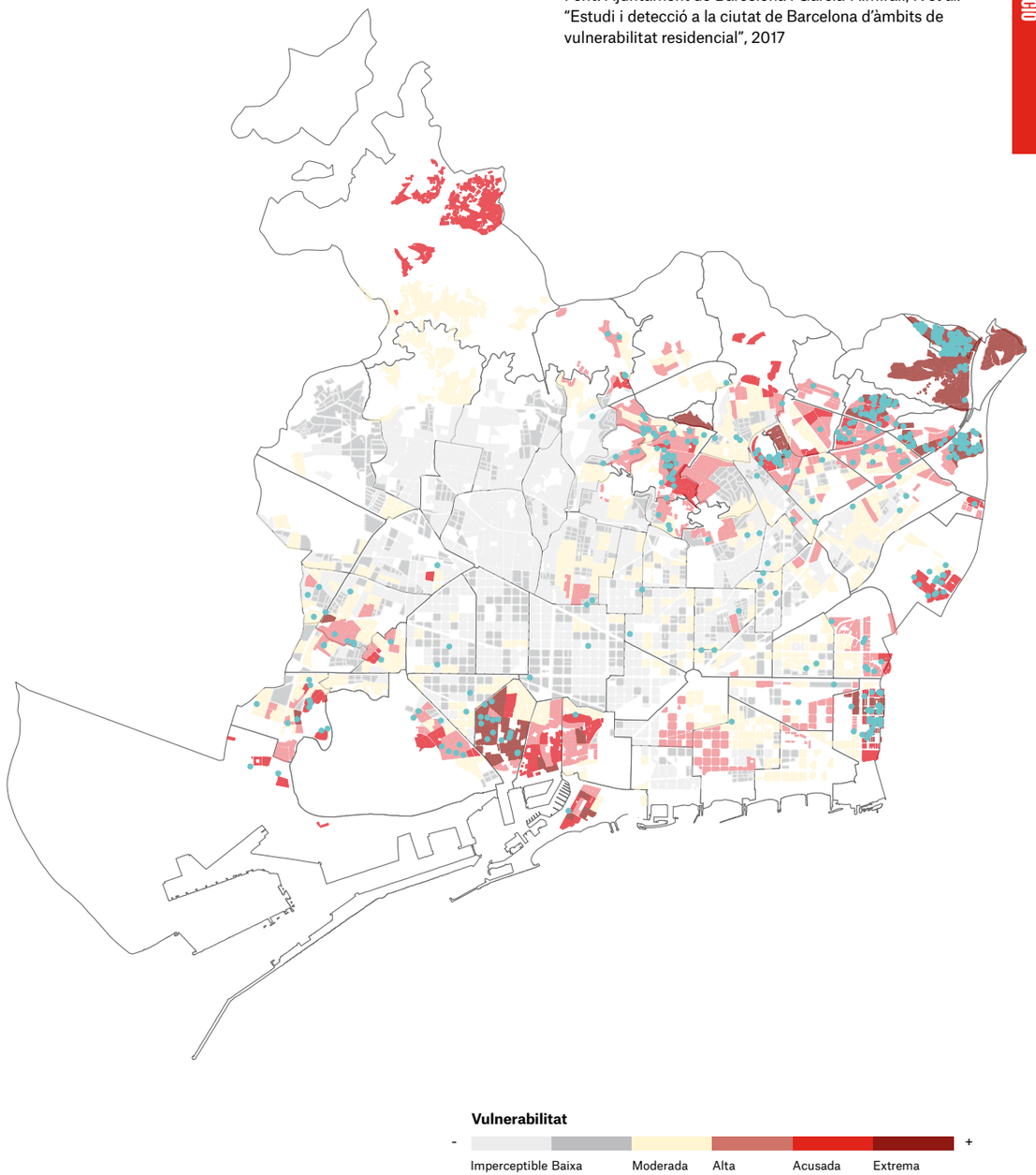
Del total d'habitatges adquirits entre el 2016 i el 2021, al tancament del 2021 un 42 % havien estat subrogats o regularitzats i un 25 % havien estat adjudicats a noves persones residents. Únicament un 29 % es trobaven pendents d'adjudicació o regularització per la necessitat de finalitzar la seva millora i un 4 % es trobaven en situació de contenciós.

El cost de la rehabilitació dels habitatges adquirits s'ha reduït de manera molt important a partir de l'any 2019. S'ha passat de valors mitjos del 39 % del valor de la compra entre el 2016 i el 2019, a una mitja de l'11 % del valor de la compra entre el 2019 i el 2021.

Les compres d'habitatge privat i edificis es localitzen al municipi de Barcelona en clara coincidència amb les àrees de vulnerabilitat en relació amb l'habitatge. La lluita contra l'especulació immobiliària i la gentrificació es fa visible a través del mapa.

Finques adquirides per l'Ajuntament: carrer Balmes, 16, la Dreta de l'Eixample; carrer Camprodon, 12, Vila de Gràcia; carrer Diputació, 48, la Nova Esquerra de l'Eixample.
Font: Laura Guerrero. Ajuntament de Barcelona

Superposició dels habitatges adquirits per part de l'Ajuntament de Barcelona (2016-2021) amb l'estudi de vulnerabilitat residencial (2017).
Font: Ajuntament de Barcelona i Garcia-Almirall, P. *et al.* "Estudi i detecció a la ciutat de Barcelona d'àmbits de vulnerabilitat residencial", 2017



LA POLÍTICA DE MUNICIPALITZACIÓ D'HABITATGES I ALTRES IMMOBLES

FLORIAN SCHMIDT
Responsable de planificació urbana,
Oficina del districte de Friedrichshain-Kreuzberg, Berlín

Entre el 2016 i el 2021, es van fer esforços considerables a Berlín per augmentar el parc d'habitatge públic. L'objectiu de la coalició de govern del Partit Socialdemòcrata (SPD), Els Verds i l'Esquerra, que existeix des del 2016, és augmentar el nombre d'habitatges a la ciutat fins als 400.000 l'any 2025 per tal de mantenir el 20 % dels 2.000.000 habitatges de Berlín en propietat municipal. Segons el Departament de Finances del Senat, fins ara s'han adquirit 41.000 habitatges. El parc d'habitatges municipal és actualment de 370.000 immobles. Això significa que un 2 % del parc d'habitatges s'ha municipalitzat mitjançant la compra al mercat en uns cinc anys. A més, s'han adquirit 2.674 habitatges mitjançant el dret d'adquisició preferent del districte i 9.600 amb acords de compensació. Això correspon aproximadament al 0,6 % dels habitatges de Berlín.

Quant a les polítiques de compra, les diferències entre els districtes de Berlín són importants. Al districte de Friedrichshain-Kreuzberg, per exemple, es van adquirir al voltant de 6.000 pisos. D'aquests, 800 es van obtenir mitjançant el dret d'adquisició preferent, 1.200 mitjançant acords d'adquisició preferent i 4.000 mitjançant compra al mercat. Això correspon al 4 % dels 150.000 habitatges del districte.

Els costos de les compres al mercat per part de les empreses estatals d'habitatge no suposen una càrrega pel pressupost de Berlín. Aquestes compres es van finançar amb crèdits i es pretenen refinançar a llarg termini mitjançant ingressos de lloguer. Per a les compres per dret d'adquisició preferent, en canvi, les cooperatives i les empreses de titularitat estatal van rebre ajuts i préstecs per un import de 530.000.000 €. Això representa uns 200.000 € per habitatge.

En el debat polític, es parla en nombroses ocasions que Berlín va privatitzar gran part del seu parc d'habitatge municipal fa més de quinze anys. En concret, es tractava de 65.000 habitatges que, més endavant, van passar a formar part de la societat anònima Deutsche Wohnen. Per tant, l'objectiu que 400.000 pisos fossin propietat de la ciutat no és més que la restauració d'una situació que ja havia existit. També s'apunta que, a causa dels models de subvenció de construcció social, cada any hi ha menys habitatge social a Berlín, la qual cosa es tradueix en pujades elevades de lloguer per les persones llogateres. Actualment, 88.901 pisos privats construïts amb subvencions estan subjectes a restriccions d'ocupació. D'aquests, uns 20.000 deixaran d'estar-ho en els propers cinc anys.

Un altre instrument per augmentar l'habitatge públic és la construcció de nous habitatges per part de les empreses estatals d'habitatge. No obstant això, del 2017 al 2021, a Berlín només es van poder construir 19.292 habitatges dels 30.000 que aquestes havien previst. En el sector privat, d'altra banda, en el mateix període es van construir més de 50.000 pisos de lloguer d'alt estànding o en propietat.

En conjunt, s'observa un augment dels pisos de propietat estatal, però la proporció de propietat municipal només augmenta lleugerament i molt lentament a Berlín.

KREUZBERG COM A LABORATORI DE MUNICIPALITZACIÓ DES DE BAIX

Les activitats del govern de Berlín mai s'han d'entendre aïlladament dels seus districtes. Aquests són l'autoritat d'execució del dret d'adquisició preferent i de la planificació de la construcció. Les administracions dels districtes, elegides pels seus respectius parlaments, exerceixen una influència considerable a l'hora de municipalitzar. En aquest context, el districte de Friedrichshain-Kreuzberg és el que ha anat més lluny en els últims anys pel que fa al dret d'adquisició preferent. Friedrichshain-Kreuzberg és un dels dotze districtes de Berlín, però concentra un 30 % de les adquisicions pel dret d'adquisició preferent i un 12,5 % dels acords de compensació. Pel que fa a les compres al mercat per part de les empreses estatals d'habitatge, el districte té una quota del 10 %. Aquesta xifra és notable per a un districte en una ubicació privilegiada. En moltes ocasions es van adquirir finques senceres d'habitatge social dels anys setanta, la majoria de les quals, com a totes les ciutats del món, es troben als afores de la ciutat. El fet que també s'hagin comprat un gran nombre d'edificis residencials moderns a Kreuzberg i Friedrichshain es deu també al gran compromís dels inquilins amb les iniciatives impulsades. Els i les activistes de Kreuzberg han representat durant molt de temps el nucli d'un moviment de llogaters a tot Berlín. Aquests van impulsar el primer referèndum al voltant de les condicions de lloguer el 2015, que va instigar nombroses reformes del sistema d'habitatge públic. Precisament en aquest context es va dur a terme l'exitós referèndum sobre l'expropiació de les empreses d'habitatge.

La lluita per l'habitatge té una llarga tradició a Kreuzberg i Friedrichshain. Ja a la dècada dels vuitanta, les ocupacions van fer que nombroses cases passessin a ser propietat de l'Estat federat o de cooperatives. En els darrers cinc anys, s'ha revifat aquesta lluita per l'habitatge, la qual s'ha traduït en la defensa del dret d'adquisició preferent i de la compra directa d'edificis d'habitatges i també de places comercials en interiors d'illa. Davant la nova voluntat de la gent d'organitzar-se en cooperatives per aconseguir adquirir les seves pròpies cases, la Cambra de Diputats de Berlín va aprovar nous procediments de finançament per a les cooperatives. Aquests van ser utilitzats principalment per projectes a Friedrichshain-Kreuzberg per a edificis d'habitatges més petits. L'autoritat del districte, juntament amb les iniciatives de les persones llogateres, va crear un nou centre d'assessorament per a les comunitats

d'habitatges que es volien autogestionar. D'aquesta manera, a més de la compra amb dret d'adquisició preferent, en nombrosos casos també es van poder comprar béns immobles directament a propietaris privats, que en el futur seran gestionats pel bé comú. Al novembre de 2021 el Tribunal Administratiu Federal va considerar parcialment inadmissible el dret d'adquisició preferent. Mentre s'està a l'espera de la reforma legislativa promesa pel govern federal de reintroduir-lo, el districte de Friedrichshain-Kreuzberg s'ha reposicionat i ha creat un departament especial per a l'«adquisició preventiva». L'objectiu és continuar amb els èxits dels darrers anys per tal d'augmentar la proporció d'habitatge públic de prop d'un 30 % a un 50 %. Això trencaria el domini de la indústria immobiliària privada i amb ànim de lucre.

El districte també vol obrir-se camí en la construcció d'obra nova per tal de crear un espai residencial i comercial més assequible i comunitari. En particular, en els immobles comercials s'està intentant aconseguir una diversitat d'usos mitjançant estratègies cooperatives. També es pretén fomentar al màxim la renaturalització i els conceptes energètics innovadors davant del repte climàtic.

El districte també està fent especials esforços en l'àmbit de la pacificació del trànsit i dels anomenats Kiezblocs (blocs de barri), anàlegs a les superilles de Barcelona. En col·laboració amb altres iniciatives, el districte té previst reorganitzar els espais públics de tots els barris per fer retrocedir el cotxe i crear més espai per a la vida de les persones. Durant els propers cinc anys es veurà si es podran combinar les diferents temàtiques i iniciatives –des dels lloguers, la construcció, passant pel clima i el transport, fins a les qüestions migratòries– per tal de fer les zones residencials permanentment inclusives. La coalició de govern de Verds i Socialdemòcrates del districte sembla decidida a implementar-ho amb la complicitat de la ciutadania. Amb aquesta finalitat, en els darrers anys s'han desenvolupat i executat nombroses estratègies, com els punts d'atenció *in situ*, conjuntament amb la societat civil. La pandèmia també ha reforçat els vincles entre la població de Friedrichshain-Kreuzberg. Potser la crisi econòmica imminent com a resultat de la guerra d'Ucraïna també unirà la gent.

APRENENT DE BARCELONA: LA IMPORTÀNCIA DE LA COMPRA PÚBLICA DE BÉNS COM A ESTRATÈGIA DE TRANSICIÓ

GIANPAOLO BAIOCCHI
Sociòleg,
Director del Urban Democracy Lab (NYU)

JAKE CARLSON
Sociòleg urbà,
Investigador postdoc a la Brown University

La ciutat de Nova York ha acaparat l'atenció dels acadèmics urbanistes marxistes durant les últimes quatre dècades. És un dels casos paradigmàtics de les contradiccions actuals del desenvolupament urbà capitalista. Sota gairebé qualsevol criteri, avui en dia, és una de les ciutats més riques del món. A banda d'una administració forta i ben dotada de recursos, compta amb una ciutadania ancorada cap a l'esquerra i una llarga història de moviments i activisme social progressistes. Tot i això, la ciutat pateix una crisi residencial difícil d'abordar, que ha deixat sense gaire marge de maniobra uns quants governs municipals. Paradoxalment, en aquesta ciutat benestant d'on han sorgit Stonewall, els Young Lords i Alexandria Ocasio-Cortez, la població de classe obrera i mitjana no té accés a un habitatge assequible i de qualitat i els responsables polítics no s'han atrevit a deixar enrere polítiques favorables al mercat. La ciutat té una llista de problemes ben coneguda i documentada: milers de pisos buits en mans d'especuladors, desgravacions generoses per a promotors a canvi de mesures d'assequibilitat limitades, habitatge públic infrafinançat i en males condicions, onades de gentrificació i reubicacions arreu de la ciutat, i lloguers en males condicions, amb preus altíssims i cada cop més inabastables fins i tot per a les classes mitjanes.

Ara hi ha un debat intens entre activistes i militants sobre com podria ser un nou sistema d'habitatge en defensa de la gent. Personalitats de renom, associacions sense ànim de lucre, moviments socials i activistes han començat a reclamar una versió actualitzada d'habitatge social. Per a la majoria de nosaltres, significa un sistema d'habitatge públic assequible al llarg del temps. Hi ha debats sobre el paper que hi han de tenir l'habitatge de protecció oficial i les cooperatives d'habitatge, en quina mesura es pot confiar en subvencions creuades i el finançament privat, i els diferents mecanismes de finançament. També es discuteix quin encaix hauria de tenir l'habitatge social amb un nou Pacte verd i quina relació tindria amb les reparacions racials.

Jake Carlson i jo defensem el que anomenem «Habitatge Social 2.0», que ajunta les millors característiques de l'estat del benestar de mitjans del segle XX amb experiències populars contemporànies, com ara les cooperatives d'habitatge, el moviment okupa o el model de *Community Land Trusts.* No es tracta només d'una simple crida a la desmercantilització de l'habitatge. Fent referència a l'argument d'Erik Olin Wright de prendre's seriosament la part «social» de la paraula *socialisme*, afegir el mot *social* a habitatge és una manera d'emfatitzar les dimensions de l'empoderament social i de la participació cívica. Quan parlem d'habitatge social, ens hem d'imaginar un tipus d'habitatge produït, distribuït i governat per principis profundament democràtics, amb una lògica inclusiva

ferma i uns principis de cura i respecte envers el medi ambient.

Ens imaginem un pla d'habitatge que estigui protegit del mercat, amb suficient finançament públic i governat democràticament per la ciutadania. És un ecosistema amb una oferta d'habitatges amb diferents models, que inclou lloguers socials i propietat cooperativa i privada amb prou suport públic i mecanismes sòlids de control popular que posin l'expertesa tecnòcrata al servei de les demandes democràtiques, i no a l'inrevés. Una de les condicions del «suport públic» és que l'Estat ha de donar suport financer i institucional a l'habitatge. Això no significa necessàriament que el Govern hagi de ser el proveïdor directe i el gestor de tot l'habitatge, però sí que hauria de donar-li la importància que pertoca. Alhora, el suport públic que ens imaginem no es limita a un suport econòmic i de finançament, sinó que també inclou formació, suport tècnic i manteniment. Més enllà de resoldre les necessitats d'accés a un habitatge, aquest pla pretén que l'habitatge respongui als objectius d'integració, justícia social i sostenibilitat ambiental.

Per a nosaltres, una part essencial, però no prou valorada en aquest debat, és la qüestió de la transició. Com passem del sistema actual a aquest altre? No tenim la capacitat de fer desaparèixer de cop i volta l'especulació del mercat de l'habitatge. La propietat immobiliària té un paper sobredimensionat als Estats Units i influeix gairebé en totes les esferes, des de la política fins a les pensions. El sistema compra materialment i ideològicament les persones, fins i tot en una ciutat com Nova York.

Erik Olin Wright parla d'una estratègia d'erosió del capitalisme, en què la implementació d'alternatives viables podria tant protegir les persones dels mals continuats del sistema com també anar obrint el camí cap a un nou tipus de societat. La idea rau en el fet de no intentar estomacar directament el sistema i, utilitzant la metàfora d'un ecosistema, introduir-hi una «espècia invasora», que aconseguirà substituir les antigues institucions capitalistes. Perquè aquesta estratègia sigui reeixida, calen dues condicions. D'una banda, cal que les institucions es consolidin i, de l'altra, cal tenir provisions per garantir que els efectes secundaris es minimitzen. Per alliberar les persones del sistema caldran nous organismes que donin opcions de sortida i que erosionin tot el sistema.

Com a institució de transició, proposem la creació d'una Autoritat per al Desenvolupament d'Habitatge Social (ADHS). L'ADHS pretén transferir habitatge del mercat lliure al sector de l'habitatge social. En primer lloc, es fixa en la compra de béns immobles devaluats. Actualment, quan un propietari topa amb dificultats econòmiques, el bé passa per diverses fases d'execució hipotecària i de venda en descobert i acaba tornant al mercat privat, normalment a les mans d'especuladors que busquen comprar propietats per sota del preu de mercat. L'ADHS fa servir el poder de l'Estat per intercedir en el procés i comprar el bé abans que el mercat privat. En segon lloc, l'ADHS rehabilita la propietat perquè tingui unes condicions d'habitabilitat dignes mitjançant l'ús de materials sostenibles per tenir en compte l'emergència climàtica. Finalment, l'ADHS la transfereix al sector de l'habitatge social perquè la pugui adquirir una organització sense ànim de lucre, una cooperativa d'arrendataris, un *Community Land Trust* o un organisme d'habitatge públic. Per facilitar aquest traspàs i comptar amb un flux de recursos independents i renovables per tenir prou diners per fer la seva feina, l'ADHS ofereix finançament assequible a les institucions que vulguin adquirir habitatges.

La creació d'una institució com l'ADHS tindria diversos resultats. La població que visqués en infrahabitatges tindria accés a recursos per millorar-ne l'habitabilitat. Els beneficiaris d'habitatge social podrien viure en llocs assequibles. Si es fessin fora els especuladors immobiliaris, s'afeblirien les forces que fan pujar el preu de l'habitatge. Fins i tot les propietats que l'ADHS no pogués comprar se'n veurien beneficiades: si tirem aigua freda a parts d'un mercat de l'habitatge ardent, en podrem abaixar la temperatura global. Alhora hem proposat que l'ADHS no estigués limitada a la compra de béns residencials. També podria transformar hotels o espais comercials en residències per als sensesostre, com s'està fent a Nova York i a Seattle, o fer créixer l'oferta total d'habitatge social a través de nova construcció. Si l'ADHS es fixa primer en un sector del mercat de l'habitatge més assolible (els béns devaluats) podria començar a gestar una institució més sòlida, capaç d'implementar un programa més ampli d'habitatge social.

Moltes eines polítiques resulten més efectives a escala federal, on la capacitat de governar és més expansiva, sobretot amb relació al finançament. Però, com hem vist, costa posar en marxa nous programes a aquesta escala, sobretot en el context del bloqueig del Govern federal. En canvi, malgrat que els recursos econòmics a escala local són inferiors, hi pot haver més marge de maniobra. Per aquest motiu, hem estat part de l'equip que ha proposat una ADHS a Nova York, que es basa en les modificacions històriques de la ciutat, com la del Bronx als anys vuitanta. La creació d'una ADHS a Nova York, serviria per aprofitar els recursos considerables i les capacitats que té la ciutat, en pro d'una transició cap a l'habitatge social. Fins i tot amb una inversió pública a gran escala, la realitat és que es crearia o es transformaria habitatge social de manera gradual. Si es confirmés que l'habitatge social té un efecte de reacció en cadena en una comunitat, com així ho creiem, això voldria dir que cada nou projecte d'habitatge social tindria efectes en l'habitatge a preu de mercat del voltant, tant de lloguer com de propietat. L'adquisició i la transformació d'un bé devaluat per part d'un organisme com l'ADHS ajudaria a estabilitzar el valor de les propietats del voltant. En el cas de Nova York, podria ser una estratègia per evitar més especulació en barris que pateixen processos de gentrificació.

És evident que una institució com l'ADHS té un caràcter transitori, i per si sola no establiria un sistema d'habitatge social. Per aconseguir aquesta transició caldria, sens dubte, construir nous habitatges socials, una regulació més ferma del mercat immobiliari i esforços a escala política, com més organització entre persones llogateres. Per a nosaltres, Barcelona és un gran exemple de com la voluntat política i la innovació institucional en diferents àrees pot plantar la llavor d'una estratègia transformadora.

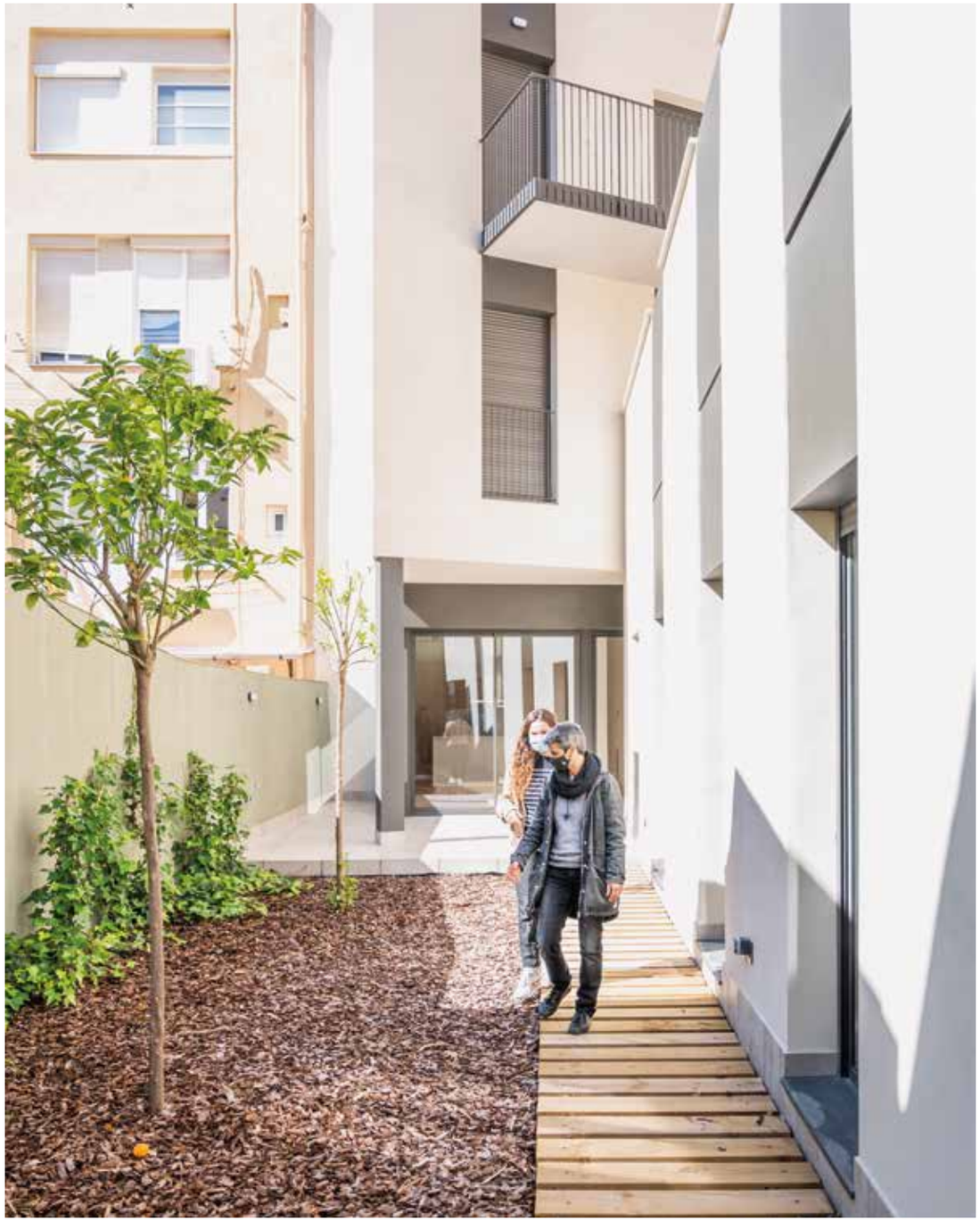
CAP A UN MODEL DE COL·LABORACIÓ PUBLICOPRIVADA DE COMPRA D'HABITATGES

Actualment s'està treballat perquè el programa de compres de l'IMHAB incorpori actors privats establint programes de finançament publicoprivat. Ara mateix hi ha dos projectes pilot en marxa.

El model que es vol promocionar per aquesta via pretén utilitzar edificis existents al centre de la ciutat per incorporar-hi habitatge privat, habitatge amb preu de lloguer limitat i habitatge assequible, i incloent-hi població de diferents nivells de renda. Aquest model permet edificis amb mixtura socioeconòmica i el desenvolupament d'un sistema de subsidis creuats, en el qual els que més paguen financen lloguers més baixos als que poden pagar menys.

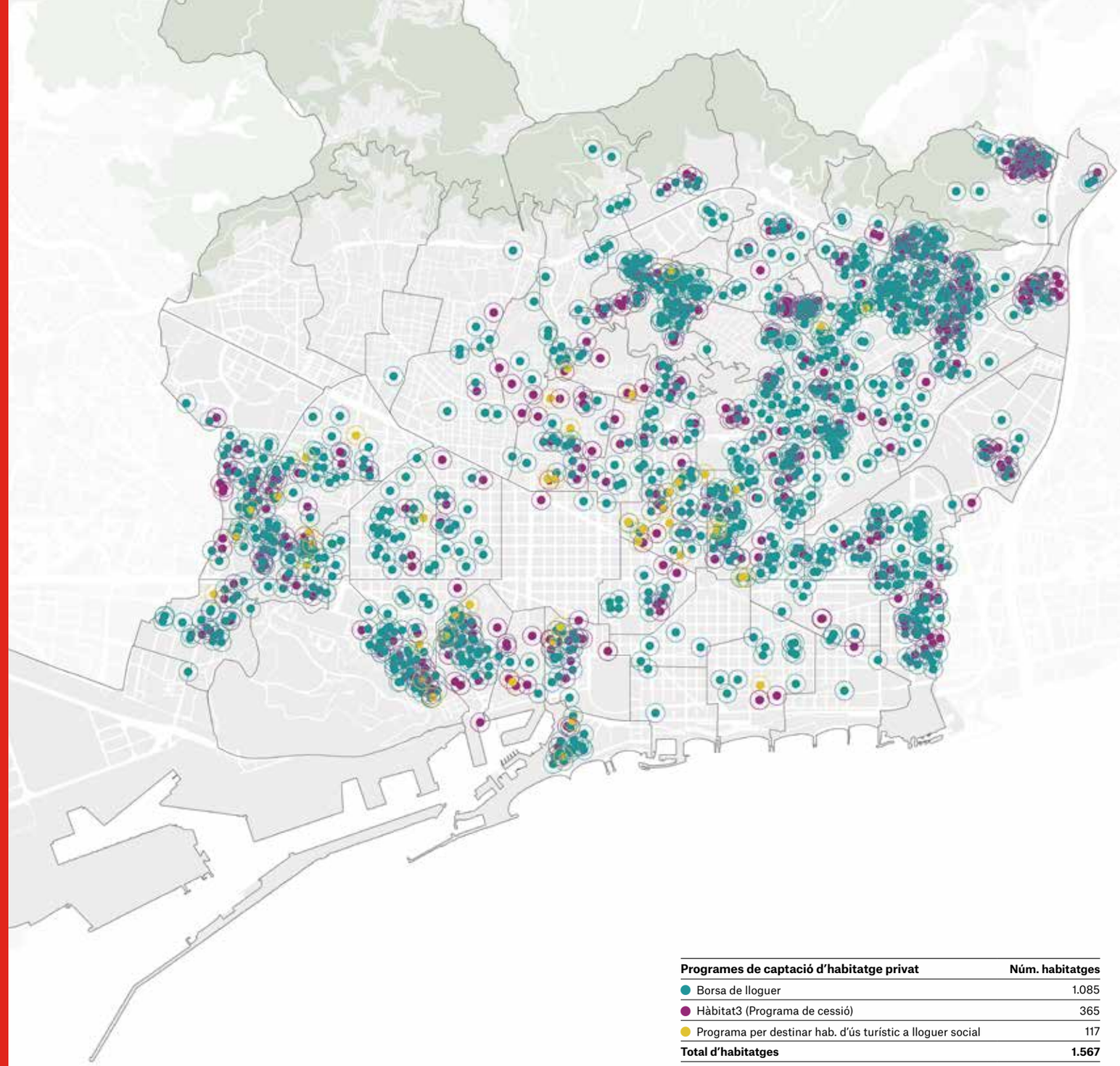
En el cas que els projectes pilot funcionin, el pas següent serà crear un fons publicoprivat de compra i rehabilitació d'edificis. En aquest cas, s'acreditarien inversors que volguessin invertir en habitatge conjuntament amb l'Ajuntament, la qual cosa permetria a l'Ajuntament comprar més edificis i reduir la càrrega pressupostària.

→ Finca adquirida per l'Ajuntament.
↓ Carrer Torrent de les Flors, 142. Vila de Gràcia.
Font: Ajuntament de Barcelona



MOBILITZACIÓ D'HABITATGE PRIVAT CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE I SOCIAL

Una tercera forma de fer créixer el parc de lloguer social i assequible de la ciutat és a través d'instruments de captació d'habitatge privat buit cap a lloguer. Una formula que permet disposar d'habitatge a curt termini i distribuït per tota la ciutat. Igual que l'adquisició d'habitatge, la captació d'habitatge privat cap al lloguer social i assequible no només funciona com a instrument d'ampliació del parc de lloguer sinó que també afavoreix l'equilibri en la distribució urbana d'habitatge destinat a polítiques socials i promou la rehabilitació del parc privat, ja que s'ofereixen ajuts a la rehabilitació de l'habitatge als propietaris a canvi de la seva cessió.
Actualment el municipi de Barcelona disposa de més de 1.500 habitatges provinents de diferents programes de captació d'habitatge privat (Borsa de lloguer, programa de cessió gestionat per Hàbitat3 i el programa de captació d'habitatges d'ús turístic, que actualment doten d'habitatge social i assequible a unes 3.800 persones.
Tot i que aquests habitatges no són públics, l'alt nivell de fidelitat que s'aconsegueix entre les persones propietàries que els cedeixen fa que es puguin considerar com un parc estable, tot i que alguns habitatges surten i se'n capten de nous que els substitueixen.



Programes de captació d'habitatge privat	Núm. habitatges
Borsa de lloguer	1.085
Hàbitat3 (Programa de cessió)	365
Programa per destinar hab. d'ús turístic a lloguer social	117
Total d'habitatges	**1.567**

→ **Captació d'habitatge privat cap al lloguer assequible i social. Barcelona, 2021.**
Font: Barcelona Regional a partir de dades de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB).

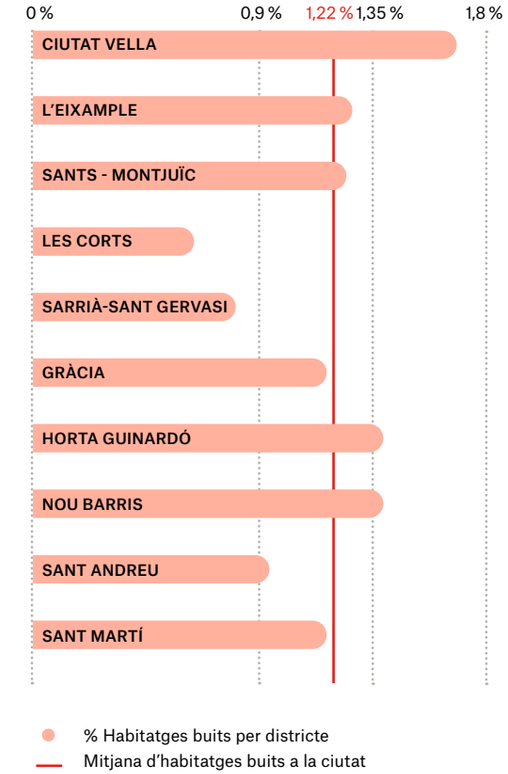
CENS D'HABITATGES BUITS

La realització del cens d'habitatges buits ha permès conèixer l'ocupació real dels habitatges de la ciutat, el seu ús i estat de conservació. Aquesta informació ha facilitat comprendre millor la realitat de Barcelona i poder dissenyar i impulsar polítiques concretes per possibilitar l'accés a un habitatge assequible per a tothom.

El cens d'habitatges buits es va dur a terme entre finals del 2016 i el febrer del 2019. En total, es van visitar 103.864 pisos, que representen el 12,6 % de tots els habitatges de la ciutat.

El Cens d'Habitatge de 2011 de l'INE havia sobreestimat l'habitatge buit de la ciutat (el situava en un 10 % del total), i s'esperava que l'habitatge buit existent fos igual o superior a aquesta dada. Amb el cens municipal, però, es van estimar els habitatges buits de la ciutat en 10.052, xifra que representa un 1,22 % del parc. Aquest percentatge és lluny del 3 % que es considera, en general, necessari per a un bon funcionament del mercat o del 5 % que s'estableix a Nova York com a mercat equilibrat.

L'elaboració del cens també va permetre detectar 13.852 immobles (un 1,7 % del total de la ciutat) que, tot i constar com a habitatges, es destinaven a usos diferents al de residència habitual. Entre aquests usos destaquen els immobles destinats a oficines o empreses (5.798), segones residències (1.954), domicilis temporals per motius de feina o estudis (977), habitatges d'ús turístic no habilitats (881) i hotels i pensions (238). A part, també es van identificar 1.166 habitatges amb deficiències que requerien rehabilitació per al seu ús.



↑ **Percentatge d'habitatges buits identificats per districte i relació amb el conjunt de la ciutat, 2019.**
Font: Ajuntament de Barcelona

El cens d'habitatges buits de l'Ajuntament de Barcelona s'ha realitzat mitjançant una metodologia de treball en quatre fases:

- Una primera fase de treball d'investigació, en què se seleccionen els habitatges que han de ser visitats d'acord amb una sèrie de criteris.
- Una segona fase de treball de camp, en què es recopila tota la informació possible per verificar l'estat efectiu de desocupació dels habitatges analitzats.
- Una tercera fase de treball d'elaboració de dades, en què s'utilitzen les dades recollides per articular diferents categories.
- Una quarta fase on s'elaboren els resultats de la investigació a través d'un informa que diagnostica la realitat de cada context urbà.

PROGRAMA DE MOBILITZACIÓ D'HABITATGE BUIT A EUSKADI: UNA APOSTA COHERENT DE CONSTRUCCIÓ SOCIAL

EUSKAL ETXEBIZITZAKO BEHATOKIA,
OBSERVATORI BASC DE L'HABITATGE

En la política pública d'habitatge res és immediat. Cap efecte és instantani ni compleix del tot les expectatives. Tot depèn del context. Els efectes són temporals i són el resultat de factors que, moltes vegades, ni tan sols són a l'equació. Només una aposta decidida en el temps, coherent i sòlida fa possible una intervenció favorable.

L'habitatge és una àrea polièdrica, amb moltes arestes i molts angles que no sempre són diàfans. Qualsevol mediació té beneficis i perills, riscos i oportunitats.

L'accés a un habitatge digne i assequible per a la ciutadania és un desig que ha esdevingut un dret a Euskadi. Durant molts anys i moltes legislatures, hi ha hagut una postura ferma i gradual amb un objectiu clar: el dret subjectiu a l'habitatge.

Conformar aquest dret, posar-lo en marxa i, sobretot, mantenir-lo invariable implica i exigeix un esforç polític i pressupostari alt. Molt alt. El convenciment ha de ser total.

Els objectius específics, les accions instrumentals i les polítiques estructurals han de concentrar l'energia en l'objectiu central; si no, l'impacte no és directe i els límits es difuminen.

Euskadi ha tingut sempre uns fonaments forts en matèria d'habitatge que han permès que tant la crisi immobiliària com les crisis econòmiques successives deixessin una empremta menys profunda i menys irreversible que en altres àrees geogràfiques similars.

Un dels pilars que ha sustentat la política pública d'habitatge i, actualment, el dret subjectiu a l'habitatge ha estat el programa Bizigune. Aquest programa va néixer el 2003 amb el propòsit de captar habitatges lliures buits per posar-los al mercat d'arrendament protegit i destinar-los a llars amb ingressos inferiors als 21.100 euros.

Ja fa gairebé dinou anys que aquest programa estructural dona resultats positius: a poc a poc va restant habitatges buits del parc privat i en va sumant per al lloguer protegit.

En aquest període, el context social i econòmic s'ha vist afectat per un gran nombre d'elements que han incidit poc o molt en l'àrea d'habitatge. Han estat anys molt complicats en què l'Administració basca ha patit per mantenir els nivells de protecció social.

El procés de reactivació econòmica fins al 2019 no va ser capaç de millorar la bretxa de desigualtat a Euskadi, i això, en matèria d'habitatge, ha incidit negativament tant en els processos d'emancipació (ja que ha afeblit la demanda d'accés al primer habitatge de la població més jove) com en l'esforç financer que han de fer les llars per pagar l'habitatge, especialment en el cas del lloguer.

La crisi de la Covid-19 del març del 2020 va irrompre amb una cruesa excepcional quan encara no s'havia superat la crisi del 2008, que continuava afectant de manera significativa els col·lectius i els grups de població amb més dificultats per accedir i sostenir el pagament de l'habitatge, especialment en el cas de les llars de lloguer.

Durant tots aquests anys, el programa Bizigune ha estat un gran aliat en la conformació d'un parc d'habitatge protegit de lloguer a Euskadi i s'ha erigit en un dels garants de l'accés digne i assequible a una llar per a les persones amb més dificultats per accedir-hi.

Els resultats del programa són indiscutibles. Els últims quatre anys s'han aconseguit unes xifres rècord i actualment ja es disposa de més de 7.100 habitatges. Per ser més exactes, hi ha hagut 7.169 habitatges que han estat eliminats del parc d'habitatge buit lliure i que s'han incorporat al parc protegit de lloguer.

Alokabide SA, la societat pública sota la direcció i el control del Departament competent en matèria d'habitatge, ha materialitzat aquesta fita. Les característiques principals del programa es resumeixen en dues idees: d'una banda, la propietat percebep entre el 65 % i el 75 % de la renda mensual habitual en el mercat (actualment fins a un màxim de 650 euros al mes) amb la garantia de recuperar l'habitatge en unes condicions similars; d'altra banda, les persones llogateres paguen fins a un màxim del 30 % dels seus ingressos bruts anuals. Aquest acord s'ha de mantenir un mínim de sis anys.

Després de l'anàlisi de les necessitats que recull l'Observatori Basc de l'Habitatge sobre demanda efectiva per municipis i sobre les decisions polítiques que se'n deriven, Alokabide proposa la captació d'habitatge, i decideix el període de captació o la suspensió en aquelles àrees en què hi ha una certa manca d'habitatge públic de lloguer.

Mentre aquests habitatges estiguin sota el paraigua d'Alokabide i del programa Bizigune, l'Administració es farà càrrec subsidiàriament de les reparacions de les instal·lacions, del mobiliari i dels electrodomèstics que, conforme a la legislació arrendatícia, hagi d'assumir l'arrendador, quan les persones propietàries no vulguin o no puguin assumir aquestes despeses. En aquests casos, es descomptarà el preu de les reparacions de la quota del lloguer.

Com s'assenyalava anteriorment, l'aposta per aquesta mena de polítiques ha de ser total, sense fissures. El cost social, econòmic i polític és alt. És un programa amb uns beneficis extraordinaris (dona un ús protegit a un habitatge buit, manté un parc lliure moltes vegades sense rehabilitar, aporta protecció i seguretat, permet l'accés digne a un habitatge a persones vulnerables, etc.), però té un pressupost elevat. No és fàcil ni gestionar ni mantenir un programa d'aquestes característiques.

Més enllà dels números, cal preservar la dignitat de les persones, que tenen dret a rebre l'assessorament més professional. A més, cal procurar dirimir la línia prima i fràgil que suposa el fet de mantenir un parc que és de propietat privada, però d'ús protegit.

Bizigune és un programa complex que forma part d'un ecosistema de protecció social en habitatge que els diversos equips polítics han sabut mantenir. Juntament amb altres pilars bàsics de la política pública a Euskadi (com el dret subjectiu a l'habitatge; la funció social de l'habitatge; les prestacions, les cobertures i les ajudes públiques al lloguer, l'emancipació juvenil, l'aposta per la rehabilitació del parc actual, la governança oberta i la participació ciutadana) forma part d'una estratègia a llarg termini que ha estat ratificada per la societat basca i pels actors en matèria d'habitatge.

L'Observatori Basc de l'Habitatge n'ha estat, és i serà un dels testimonis privilegiats, un component fonamental en la presa de decisions polítiques i un analista i avaluador objectiu dels diferents programes, actuacions i transformacions que conformen, sobre aquesta estructura base, l'ecosistema d'habitatge a Euskadi.

Els sistemes d'alerta primerenca, l'escolta activa de la societat i dels agents del sector i, sobretot, la participació i la cocreació permanent de les polítiques públiques d'habitatge han permès que, a Euskadi, hi hagi les millors condicions per a l'accés a un habitatge digne i assequible.

La política pública d'habitatge ha de ser part de la societat, de la generació de benestar i de la forma més antiga de crear una llar, que és tenir un sostre.

Sens dubte, Bizigune és una part crucial d'aquesta construcció social.

1 Persones o unitats de convivència registrades en el Servei Basc d'Habitatge (Etxebide) i amb uns ingressos anuals ponderats de 21.100 euros. Més informació: https://www.etxebide.euskadi.eus i https://www.alokabide.euskadi.eus/bizigune/es/

2 Actualment, les persones llogateres paguen una mitjana de 235 euros al mes.

BORSA DE LLOGUER

Paral·lelament a la identificació d'habitatges buits a la ciutat, des de l'Ajuntament de Barcelona es treballa en la captació d'habitatge privat per destinar-lo al lloguer assequible a través de la Borsa d'Habitatge de Lloguer.

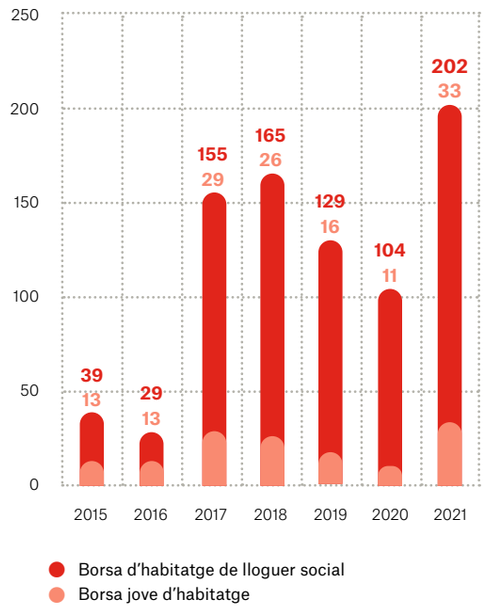
La Borsa d'Habitatge de Lloguer de Barcelona es crea a partir de la unificació de la Borsa d'Habitatge de Lloguer Social i la Borsa Jove d'Habitatge. A partir de l'any 2009, la Borsa d'Habitatge de Lloguer forma part de les competències pròpies del Consorci d'Habitatge de Barcelona i es gestiona a través de la Xarxa d'Oficines de l'Habitatge. La Borsa ofereix serveis de mediació entre propietaris d'habitatges buits i possibles persones llogateres, i té com a objectiu incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles a la ciutat.

La Borsa també facilita l'accés a l'habitatge a unitats de convivència i a joves d'entre divuit i trenta-cinc anys que compleixin els requisits d'accés. Així mateix, a través de la mediació es vol donar seguretat a la propietat que posa el seu habitatge a disposició de la Borsa.

Entre el 2016 i el 2017 es va llançar la campanya «Tu tens la clau» per captar més habitatges per a la Borsa d'Habitatge de Lloguer.

De manera complementària, també s'han promogut altres mesures per incentivar la incorporació d'habitatges a la Borsa, com ara:

- Incentius de 1.500 euros per introduir l'habitatge buit a la Borsa.
- Fins a 6.000 euros per a la liquidació del deute en casos d'habitatge en procés judicial.
- Subvenció del 100 % de les obres de rehabilitació fins a un màxim de 20.000 euros.
- Subvenció del 50 % de la quota líquida de l'IBI. El 2020 ha augmentat fins al 95 %.



↑ Nous contractes amb persones residents. Barcelona, 2015-2021.
Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Aquestes accions han permès recuperar el ritme de captació de la Borsa, que s'havia anat reduint des del 2013. L'any 2017 es va aconseguir passar dels 42 contractes del 2016 a 184 contractes. Des de llavors, el nombre de contractes s'ha mantingut més o menys estable fins al 2021, any en què va tornar a experimentar una pujada significativa, amb 235 contractes nous.

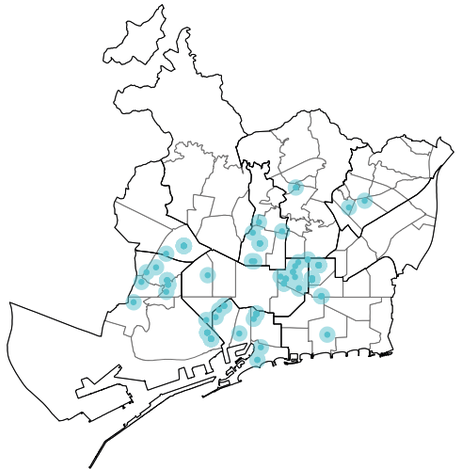
Al tancament del 2021, la Borsa de lloguer assequible de la ciutat disposava de 1.085 habitatges, a un preu mitjà de lloguer de 634 €/mes.

CAPTACIÓ D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (HUT)

L'any 2020, i en el context de crisi deguda a la pandèmia de la Covid-19 i de necessitat de nou habitatge assequible, es va aprofitar la davallada de l'activitat turística per captar habitatges amb llicència turística i destinar-los al lloguer social.

L'objectiu del programa és donar un ús temporal als allotjaments amb llicència turística o de lloguer de temporada i està destinat a reallotjar famílies que es troben en pensions i allotjaments, per dotar-les d'un habitatge de manera temporal, a l'espera d'un de definitiu. Preferentment va dirigit a aquelles unitats de convivència que estan pendents d'adjudicació d'un habitatge del parc públic o d'un habitatge de la Mesa d'emergències socials.

En només dos anys de funcionament, aquest programa ha aconseguit captar 130 habitatges.



↑ **Mobilització d'habitatge privat cap al lloguer públic. Habitatges d'Ús Turístic (HUT). Barcelona, 2021.**
Font: Ajuntament de Barcelona

PROGRAMA DE CESSIÓ D'HABITATGE

L'any 2015 se signa un conveni entre l'Ajuntament de Barcelona i la Fundació Hàbitat3 per a la captació i gestió de 250 habitatges del mercat privat. El 2019 es firma un nou conveni amb la participació de la Generalitat de Catalunya per ampliar el nombre d'habitatges captats i gestionats i incloure el programa «Primer la Llar», adreçat a persones sense llar.

Els dos programes preveuen la captació i gestió immobiliària d'habitatges, la rehabilitació d'aquests i l'acompanyament social a les famílies en l'ús de l'habitatge i en la convivència amb la comunitat. Si escau, aquests també incorporen accions adreçades a facilitar la inserció laboral.

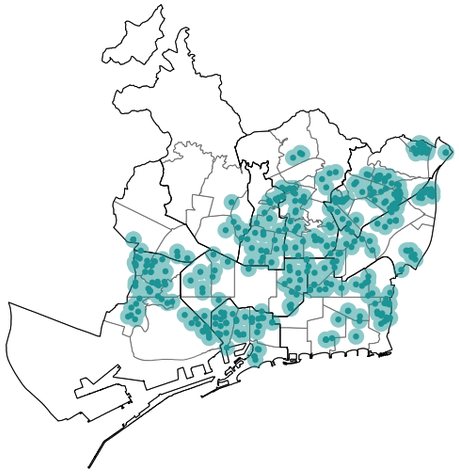
La Fundació Hàbitat3 garanteix al propietari el cobrament de la renda pactada durant la vigència del contracte de lloguer (36 mesos). En el cas que calgui fer obres de rehabilitació a l'habitatge, aquestes es realitzen amb càrrec al programa i les executen entitats socials de la ciutat dedicades a la inserció sociolaboral de col·lectius en risc.

Al tancament del 2021, Hàbitat3 gestionava un total de 328 habitatges. Actualment, el preu mitjà de lloguer que es paga en aquests és de 125,57 €/mes i 52,57 €/mes, en el cas del programa «Primer la Llar». L'Ajuntament subvenciona la diferència entre el que paguen les persones llogateres i el lloguer que rep la propietat.

Durant el 2021 es va produir un important salt en la captació d'habitatges a través del conveni. En tot l'any es van captar 89 habitatges nous: 66 adreçats al lloguer social (especialment a la Mesa d'emergències socials) i 23 destinats al programa «Primer la Llar».

← **Finca adquirida per l'Ajuntament al carrer Encuny, 7. La Marina del Prat Vermell.**
Font: Ajuntament de Barcelona

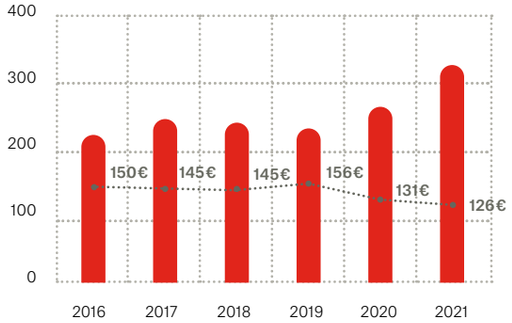
→ **Contractes de lloguer fruit del programa de cessió d'habitatge. Barcelona, 2016-2021.**
Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



↑ **Mobilització d'habitatge privat cap al lloguer públic. Programa de cessió Hàbitat3. Barcelona, 2021.**
Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Llar Casa Bloc és un projecte d'habitatge social a Barcelona gestionat per la Fundació Hàbitat3. Aquesta ha rehabilitat l'antiga residència de la Casa Bloc per impulsar un projecte d'habitatge social per a persones en risc d'exclusió social i ateses pels serveis socials de l'Ajuntament de Barcelona.

Durant el 2020 s'hi van rehabilitar 17 habitatges i el febrer del 2021 van entrar-hi a viure les famílies. Hi viuen actualment persones amb problemes de salut mental i/o addiccions, persones sense llar i persones o famílies que han estat desnonades.



FUNDACIÓ HÀBITAT3. DE L'HABITATGE BUIT A L'HABITATGE SOCIAL

XAVIER MAURI COLL
Llicenciat en Dret i Ciències Polítiques
i de la l'Administració,
Director general de la Fundació Hàbitat3

Des de l'any 2015, a la Fundació Hàbitat3, en col·laboració amb l'Ajuntament de Barcelona i el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, estem desenvolupant un programa de captació d'habitatges buits a la ciutat de Barcelona per allotjar-hi persones i famílies en situació d'exclusió residencial.

A finals del 2021 estàvem gestionant un total de 365 habitatges, dels quals 328 estaven destinats a persones derivades per la Mesa d'Emergències Socials i 37 a persones sense llar.

Aquest programa té molts aspectes positius: en primer lloc, i molt especialment, el fet de proporcionar un habitatge a persones que han perdut el seu o que viuen al carrer, i és que fem efectiu el dret a l'habitatge de més de 1.200 persones, a les quals viure als habitatges els ha millorat la vida de manera substancial.

Però no només oferim un habitatge, sinó que aquest habitatge és digne i assequible. És digne perquè no tan sols es pretén que compleixi les condicions mínimes d'habitabilitat, sinó que també es busquen dignitat i confort. Més de la meitat dels habitatges captats s'han rehabilitat, i en molts s'han executat mesures d'estalvi energètic, que permeten lluitar contra la pobresa energètica.

L'habitatge que oferim, a més de digne, és assequible perquè les rendes de lloguer van en consonància amb els ingressos dels llogaters. En cap cas la renda supera el 30 % dels seus ingressos, i en la majoria de casos està entre el 10 % i el 20 %. D'aquesta manera s'evita el sobreesforç que moltes de les persones que viuen en lloguer lliure a la ciutat de Barcelona estan patint.

El programa és un instrument proactiu i col·laboratiu amb els propietaris per fer efectiva la funció social de l'habitatge. Des de l'any 2015, hem arribat a acords de cessió amb uns 450 propietaris, que han cedit el seu habitatge per sota del preu de mercat. Per a totes aquestes tasques de captació, hem comptat amb la col·laboració dels agents immobiliaris de la ciutat, que també coincideixen a destacar la importància i els beneficis del programa, tant per a les persones allotjades com per als seus clients, els propietaris. Això estén l'habitatge de lloguer social i en fomenta una valoració positiva entre tota la població i els agents de la ciutat.

Una dada que mostra l'èxit del programa és que més del 80 % dels propietaris hi han seguit confiant una vegada vençut el termini de cessió i han renovat la cessió temporal, amb increments de renda inferiors als de mercat. Aquest fet ratifica que molts propietaris busquen tranquil·litat i estan disposats a rebre una renda ajustada, sense ànim especulador, a canvi de la seguretat del cobrament i la gestió.

Amb aquests objectius, el programa ofereix incentius als propietaris, com la garantia total del cobrament de les rendes de lloguer, la contractació d'una assegurança multirisc, la bonificació del 95 % de l'impost sobre béns immobles, l'administració social de l'habitatge i la rehabilitació d'aquest, si escau.

Aquest últim aspecte és un element clau que permet mobilitzar habitatges buits en desús i oferir un servei molt ben valorat pels propietaris perquè, des del moment de la signatura de la cessió de l'habitatge, Hàbitat3 s'encarrega de tot, des de la redacció del projecte fins a l'execució de l'obra i l'obtenció de tots els permisos i habilitacions necessaris (permís d'obres, cèdula d'habitabilitat, certificat d'eficiència energètica, butlletins de subministraments...). Així mateix, un 20 % del cost de l'obra l'assumeix a fons perdut el programa i l'altre 80 % es finança sense cost durant tres anys i es retorna amb els cànons mensuals de cessió de l'habitatge. Tot això fa que els propietaris puguin rehabilitar el seu habitatge sense necessitat de disposar de recursos per ferho. Des de l'any 2015 hem rehabilitat uns 250 habitatges.

Un altre impacte social rellevant del programa és que les rehabilitacions i gran part del manteniment dels habitatges es realitzen en col·laboració amb empreses i entitats especialitzades en la inserció sociolaboral de persones en risc d'exclusió social. Durant tot aquest període, s'han inserit en el mercat laboral unes 50 persones gràcies al programa, la qual cosa ha activat alhora les empreses constructores del sector social.

Un dels riscos del programa podia ser la concentració i l'estigma que significa allotjar persones als mateixos barris i edificis. Com que això posa en risc un dels objectius, que és la inclusió social de les persones allotjades, s'ha realitzat un gran esforç per captar habitatges en tots els districtes de la ciutat, limitant al màxim la concentració en un mateix edifici. Aquesta distribució a tota la ciutat ha permès experimentar i validar el concepte de mixtura social, que afavoreix el procés d'inclusió social dels llogaters, i alhora permet la sensibilització i participació de la ciutadania en projectes d'alt impacte social com aquest.

Cal destacar com una de les claus de l'èxit del programa —i, de fet, com un element imprescindible— la tasca d'acompanyament i suport social als llogaters. Hàbitat3 disposa d'un equip tècnic especialitat que treballa des del mateix moment de l'entrada a l'habitatge en els aspectes següents:

- Gestió econòmica, tant del pagament de les rendes de lloguer com del pagament dels subministraments i altres despeses bàsiques. En aquest sentit, i per lluitar contra la pobresa energètica, es dona suport per a la contractació de tarifes regulades i potència, la sol·licitud de bons socials i les gestions per evitar talls de subministraments.
- Suport en el bon ús i el manteniment de l'habitatge, com, per exemple, ventilació per evitar condensacions, humitats i concentració de CO_2; ús apropiat dels aparells elèctrics per reduir el consum i ser més eficients, etc.
- Bona convivència i inclusió en la comunitat.

Totes aquestes accions les realitza l'equip social d'Hàbitat3 de forma coordinada amb els serveis socials municipals, que atenen les persones.

El programa no només garanteix el dret a l'habitatge de les persones residents, sinó que també, una vegada que aquestes disposen d'un habitatge digne, assequible i estable, els dona eines perquè s'empoderin. Això s'aconsegueix desenvolupant les seves potencialitats, i reduint les seves necessitats; per exemple, ajudant-les a trobar una feina, a reduir l'angoixa per la inseguretat en la tinença de l'habitatge, a millorar la seva salut física i mental, etc. I és que l'habitatge és un dret humà fonamental en la vida de les persones, i cal garantir-lo per a tothom i sempre.

El programa de captació d'habitatges buits a la ciutat de Barcelona per allotjar-hi persones i famílies en situació d'exclusió residencial, que des del 2015 està desenvolupant l'Ajuntament de Barcelona en col·laboració amb la Fundació Hàbitat3, posa de manifest que cal crear i aprofundir programes innovadors per fer front a l'emergència habitacional, i que la xarxa és una eina imprescindible i multiplicadora.

El programa és un exemple real del paper de les entitats socials en la gestió de l'habitatge social, tan poc desenvolupat al nostre país però tan reeixit als països europeus amb més habitatge social. Les entitats socials podem aportar la nostra experiència i visió, cocreant projectes d'alt impacte social i, si cal, assumint riscos i protagonisme per fer possible el dret a l'habitatge de les persones més vulnerables.

Aquest programa l'executa una entitat social especialitzada, Hàbitat3, amb l'impuls i el finançament d'una administració pública, l'Ajuntament de Barcelona, que cerca la col·laboració de propietaris i agents immobiliaris. Això ha permès, en un curt període de temps, incrementar en més de 350 habitatges el parc de lloguer social de la nostra ciutat, un parc que és de titularitat privada però que està fent possible que més de 1.200 persones facin efectiu el seu dret a l'habitatge de forma digna i assequible.

Llar Casa Bloc: habitatge social en edifici històric. Passeig Torras i Bages, 101. Sant Andreu.
Font: Adrià Goula

02

PROTECCIÓ DE LES PERSONES RESIDENTS

La missió *protecció* té com a objectiu defensar a les persones residents de pujades abruptes dels preus de l'habitatge i de possibles abusos immobiliaris. En aquesta línia, es presenten les mesures desenvolupades en els últims anys, com ara la normativa aprovada a nivell autonòmic per fer no desqualificables els habitatges amb protecció oficial i aconseguir que aquests mantinguin sempre la qualificació d'habitatges protegits; l'aprovació del Pla especial urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic (PEUAT), instrument que controla la implantació d'establiments turístics a Barcelona; el decret llei (vigent durant divuit mesos) de control dels preus de lloguer, i el desplegament de la disciplina d'habitatge a l'Ajuntament de Barcelona per poder garantir el compliment de la normativa que protegeix la funció social de l'habitatge.

Aquesta secció inclou tres articles d'experts nacionals i internacionals que han servit d'inspiració per a l'Administració de Barcelona. El primer està escrit per Jordi Jofre-Monseny i analitza la interacció entre les plataformes de lloguer turístic i el mercat d'habitatge residencial a Barcelona.

En el segon article, Elga Molina analitza la mesura de control de preus de lloguer des d'una perspectiva internacional i presenta diferents sistemes de contenció de rendes a Europa.

Finalment, Fuensanta Alcalà i Pablo Feu contextualitzen els procediments sancionadors que s'han desenvolupat a l'Ajuntament de Barcelona en els últims anys, que s'articulen a través de la disciplina en matèria d'habitatge, que té com a objectiu fer complir la funció social inherent al dret de propietat.

CAP A UN PARC PERMANENT D'HABITATGE PROTEGIT

Les polítiques d'habitatge estatals, autonòmiques i locals dels darrers seixanta anys s'han centrat en finançar la promoció privada d'habitatges protegits en règim de propietat sota la figura dels plans d'habitatge. Cada pla establia uns terminis, d'entre deu i trenta anys, en els quals s'obligava a mantenir la qualificació d'habitatge protegit. Passat aquest temps, els habitatges deixaven d'estar qualificats i podien vendre's al mercat en les mateixes condicions que els que no havien rebut ajuts públics.
Amb la redacció de la Llei del dret a l'habitatge del 2007 es planteja per primera vegada la qualificació de protecció indefinida o permanent de l'habitatge, tot i que finalment no s'incorpora al text normatiu aprovat definitivament. Aquesta qualificació sí que s'incorpora, però, al decret del 2019 de la Generalitat, una correcció que ajuda a fer possible un parc d'habitatge assequible i social, de qualitat i permanent en el temps.

→ **Manifestació d'entitats i organitzacions pel dret a l'habitatge. Barcelona, maig 2022.**
Font: Ivan Giesen. Sindicat de Llogateres

QUALIFICACIÓ D'HABITATGE PROTEGIT

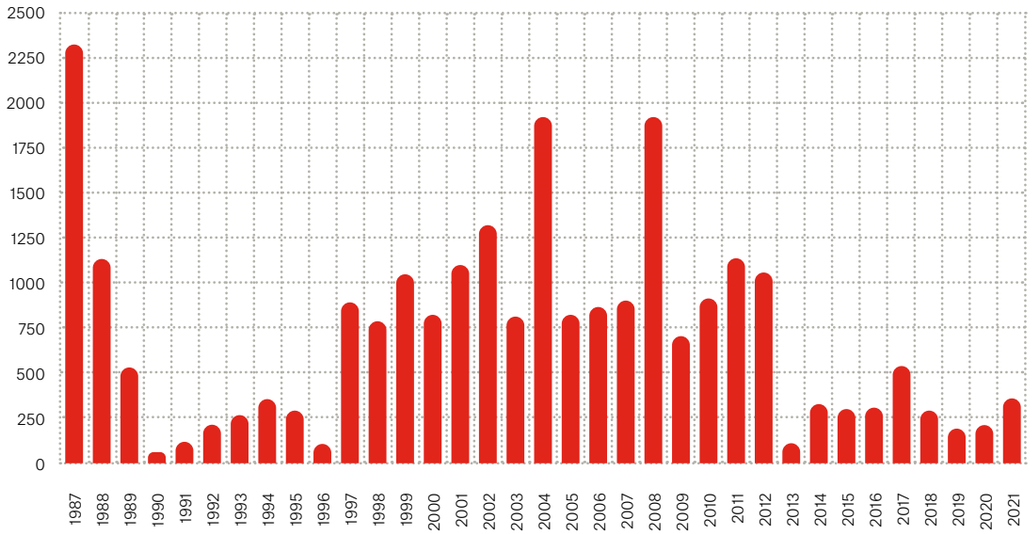
Entre el 2002 i el 2019, a Barcelona es van acabar 15.022 habitatges amb protecció oficial. La majoria, però, no formaran part del parc estable d'habitatge destinat a polítiques socials perquè, un cop finalitzat el període de vigència de la qualificació de protecció, es podran desqualificar i esdevindran parc lliure. Aquesta provisionalitat de la qualificació ha dificultat la consolidació d'un parc d'habitatge assequible i social.

Amb el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, Catalunya se suma a la tendència iniciada ja fa més de vint anys al País Basc, i la vigència de la qualificació deixa d'estar vinculada a un termini de temps.

El decret proposa articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial, lligant la definició de l'habitatge protegit a la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública. Així, la qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre es doni alguna de les circumstàncies següents: a) que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública; b) que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Actualment, el País Basc, les Illes Balears, Navarra i Catalunya són les quatre comunitats autònomes que han aprovat aquesta normativa referent a la durada indefinida de la qualificació d'habitatge protegit per a aquells habitatges construïts sobre un sòl amb destinació a habitatge amb protecció, així com aquells inclosos en el patrimoni públic de sòl i habitatge. Aquesta modificació legislativa permet revertir la situació anòmala en què l'esforç realitzat per a la generació d'habitatge assequible no es tradueix en la creació i consolidació d'un parc d'habitatge assequible permanent.

A més, el decret també planteja una qualificació específica quan l'accés a l'habitatge dels usuaris sigui només en règim d'arrendament, una mesura que no existeix actualment a les altres comunitats autònomes i que suposa que l'habitatge protegit només es pot dedicar a aquest règim d'explotació. Als municipis de l'Area Metropolitana de Barcelona, la meitat com a mínim de les reserves d'habitatges de protecció pública s'hauran de destinar específicament al règim d'arrendament.



← **Construcció d'habitatge protegit a Barcelona de promoció privada i pública (habitatges acabats), 1987-2021.**
*A partir de 2019 es qualifiquen habitatges procedents de l'exercici de tanteig i retracte.
Font: Barcelona Regional a partir de dades de la Generalitat de Catalunya. Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori

↑ **Promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús La Chalmeta (Llar Jove). Carrer Ulldecona, 26-28. La Marina del Prat Vermell.**
Arquitectura: Vivas Arquitectos, Pau Vidal
Font: José Hevia

PREVENIR LA TURISTIFICACIÓ PER MANTENIR L'ÚS RESIDENCIAL DE L'HABITATGE

A Barcelona, des de l'any 1990, l'augment del nombre de turistes i pernoctacions als allotjaments hotelers ha experimentat una acceleració constant i exponencial. Aquest creixement i, en especial, l'augment dels allotjaments turístics i la seva concentració en zones determinades de la ciutat, ha provocat un procés de substitució de l'activitat residencial preexistent, la d'habitatge, per altres usos amb una clara vocació turística. Aquesta dinàmica afavoreix l'augment de la pressió sobre els preus de lloguer residencial a Barcelona i entra en conflicte amb la política d'habitatge actual.

La competència entre els usos no residencials (especialment el turístic) i els residencials ha esdevingut un problema a Barcelona, especialment en entorns com Ciutat Vella, Poble-sec, la Dreta de l'Eixample, l'Antiga Esquerra de l'Eixample i la Vila de Gràcia.

Davant d'aquesta situació, Barcelona treballa per garantir el manteniment de l'ús residencial de llarga durada dels habitatges a través de la definició i aplicació de polítiques per defensar el dret a l'habitatge i la mixtura urbana.

→ **Pancarta de protesta contra l'especulació immobiliària. Barcelona, setembre 2020.**
Font: Isaac Planella. Ajuntament de Barcelona

REGULACIÓ DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC

El Pla especial urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, habitatges d'ús turístic, llars compartides i residències col·lectives d'allotjament temporal a la ciutat de Barcelona (PEUAT) és un instrument urbanístic que té com a finalitat ordenar i controlar la implantació d'establiments turístics a Barcelona, i garantir així la qualitat de vida dels seus ciutadans, preservant el dret de les persones a l'habitatge, al descans i a la intimitat, a la mobilitat sostenible i a un medi ambient saludable. Principalment, els objectius del PEUAT són:

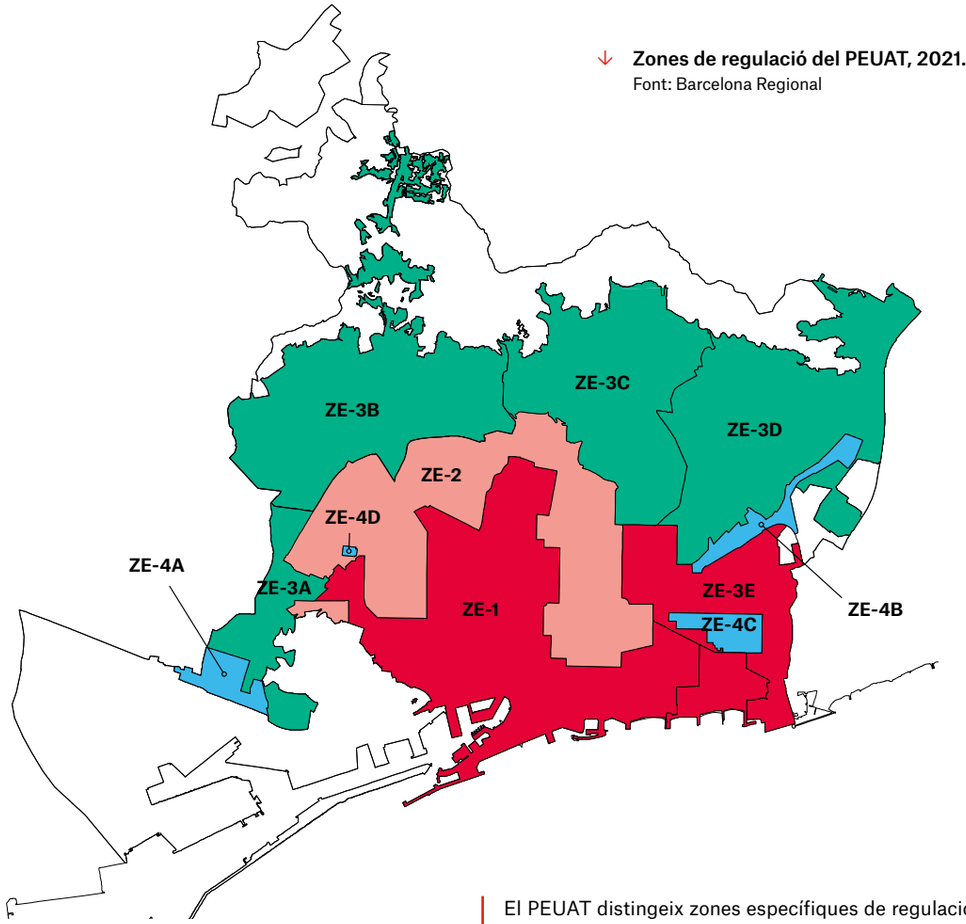
- **Alleugerir la pressió turística en determinades àrees o zones de la ciutat.**
- **Buscar l'equilibri urbà i la diversificació, assegurant un encaix sostenible de l'activitat turística —i, específicament, dels allotjaments turístics— amb la resta d'activitats.**
- **Garantir el dret a l'habitatge, el descans, la intimitat, el benestar del veïnat i la qualitat de l'espai.**

L'any 2015, amb l'arribada del nou govern al consistori, es van suspendre les llicències de qualsevol tipus d'establiment turístic. El PEUAT es va començar a redactar a partir de les determinacions extretes de la Mesura de govern sobre el model turístic de Barcelona, aprovada el juliol del 2015.

A principis de l'any 2017, es va aprovar el PEUAT i, després de quatre anys d'aplicació, el mes de desembre de l'any 2021, es va aprovar la seva revisió i actualització. Aquesta reforça les bases i fonaments del pla i dona plena seguretat jurídica a una eina fonamental de regulació de l'activitat turística de la ciutat.

Campanya contra els habitatges d'ús turístic il·legals. Barcelona, 2017
Font: Martí Petit. Ajuntament de Barcelona

Zones de regulació del PEUAT, 2021.
Font: Barcelona Regional



A banda de les condicions de regulació comunes per a tota la ciutat, com ara garantir que cap allotjament turístic substitueixi l'ús d'habitatge, el PEUAT estableix condicions específiques mitjançant una delimitació per zones que protegeix els barris més saturats de la ciutat, per evitar que en aquests entorns s'agreugin les externalitats negatives derivades del turisme i permetre una implantació ordenada als barris més descongestionats.

La regulació en cada una d'aquestes zones específiques s'estableix a partir de l'oferta existent d'allotjaments; la proporció entre el nombre de places que s'ofereixen i la població resident actual; la relació entre les condicions en què es donen determinats usos, la incidència de les activitats en l'espai públic i la presència de punts d'interès turístic, i les característiques morfològiques dels teixits urbans.

El PEUAT distingeix zones específiques de regulació (ZE):

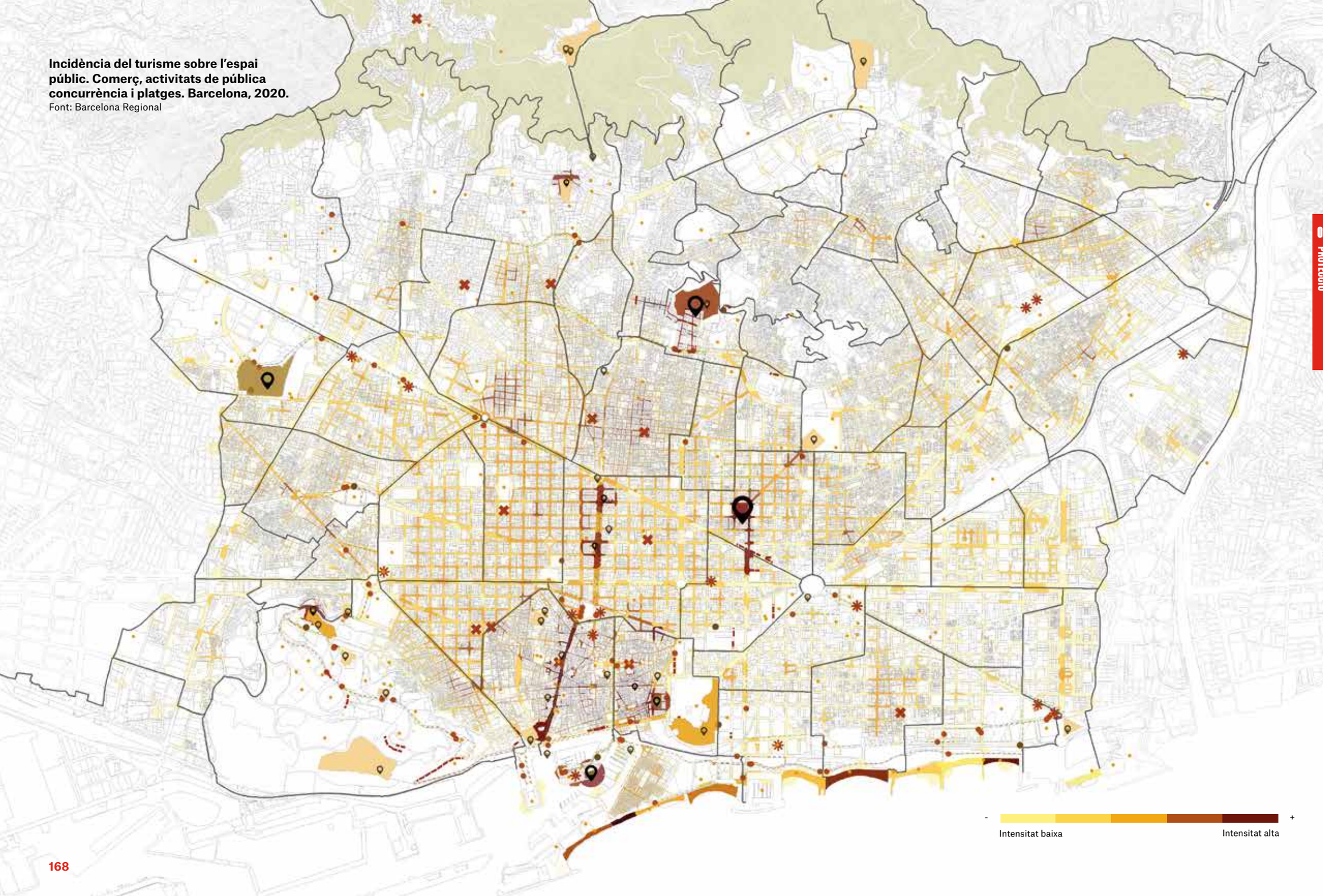
ZE-1: Decreixement natural al centre de la ciutat. No s'admet la implantació de nous establiments ni tampoc l'ampliació de places dels establiments existents.

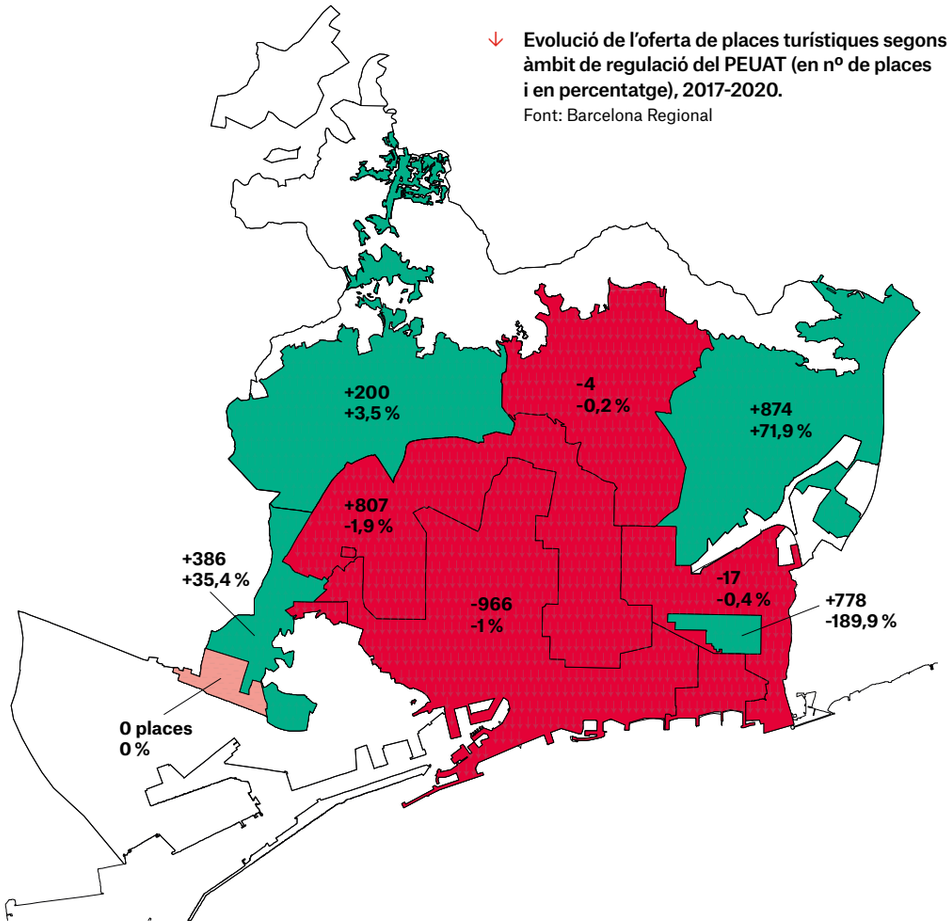
ZE-2: Manteniment a la corona de l'entorn del centre. Quan es doni de baixa un establiment, se'n podrà implantar un altre amb el mateix nombre de places.

ZE-3: Creixement contingut. Es permet implantar nous establiments i ampliar els existents sempre que no se superi la densitat màxima de places i es compleixin els criteris de distància per evitar la concentració d'establiments.

ZE-4: Altres àmbits amb regulació específica. Grans àrees de transformació de la ciutat (Marina del Prat vermell, la Sagrera, l'àmbit nord del 22@ i l'Estació de Sants).

Incidència del turisme sobre l'espai públic. Comerç, activitats de pública concurrència i platges. Barcelona, 2020.
Font: Barcelona Regional





Evolució de l'oferta de places turístiques segons àmbit de regulació del PEUAT (en nº de places i en percentatge), 2017-2020.
Font: Barcelona Regional

Amb el desplegament del PEUAT, Barcelona es dota d'un instrument innovador que l'ha convertit en la primera ciutat amb una regulació d'aquestes característiques.

El PEUAT ha regularitzat més de 8.000 habitatges que funcionaven com a habitatges d'ús turístic i ha posat tot el parc d'habitatge d'ús permanent al servei dels veïns i veïnes de la ciutat. A part, el Pla estableix un índex de saturació turística, redistribueix la càrrega entre barris, i limita la terciarització de l'habitatge.

Des de l'aprovació del PEUAT, l'oferta turística a la ciutat ha crescut en 1.460 places, passant de 152.801 places turístiques, el gener del 2017, a 154.261, l'agost del 2020. Aquest increment, però, ha sigut sostingut i sostenible, ja que en les zones més cèntriques l'oferta ha disminuït —940 places menys— i, en canvi, s'han obert allotjaments en barris de les zones permeses, on en lloc de ser un problema poden esdevenir una oportunitat per al territori. Són, en total, 2.400 places situades especialment al 22@ Nord, Nou Barris, Sant Andreu i Sants.

Campanya contra els habitatges d'ús turístic il·legals. Barcelona, 2017.
Font: Martí Petit. Ajuntament de Barcelona

ELS EFECTES DE LA TURISTIFICACIÓ SOBRE EL PREU DE L'HABITATGE DE LLOGUER[1]

JORDI JOFRE-MONSENY
Economista,
Professor agregat al Departament d'Economia
de la Universitat de Barcelona (UB),
Institut d'Economia de Barcelona (IEB)

El turisme ha crescut molt en les darreres dècades. Entre el 1990 i el 2017, el volum de turisme ha passat de 400 a 1.300 milions de passatgers segons les dades de l'Organització Mundial del Turisme. Les plataformes digitals de lloguer turístic, com Airbnb, han acomodat part d'aquest creixement de la demanda turística. La irrupció d'aquestes plataformes ha aixecat molta polseguera.

L'objectiu d'aquest article és donar resposta a les preguntes següents en relació amb la interacció entre les plataformes de lloguer turístic i els mercats d'habitatge residencial, fent especial èmfasi en la ciutat de Barcelona. En primer lloc, des d'una perspectiva econòmica, quins poden ser els efectes de les plataformes digitals de lloguer turístic sobre els mercats residencials d'habitatge? En segon lloc, quina és la dimensió del fenomen Airbnb a Barcelona i quines són les principals característiques de la seva activitat? En tercer lloc, què diuen les dades en relació amb els efectes d'Airbnb sobre el preu de lloguer i de compra d'habitatge? I, finalment, és Airbnb el principal responsable de l'augment dels preus del lloguer a la ciutat de Barcelona en els darrers anys?

> Quins poden ser els efectes de les plataformes digitals de lloguer turístic sobre els mercats residencials d'habitatge?

Les plataformes de lloguer turístic presenten avantatges. Per una banda, i en relació amb el *home-sharing* genuí, milloren l'eficiència en la utilització de l'habitatge, atès que permeten, per exemple, obtenir una renda addicional llogant l'habitatge habitual durant les vacances. Per altra banda, Airbnb permet als propietaris obtenir una rendibilitat més alta si s'obtenen més ingressos llogant l'habitatge a través d'Airbnb que no pas llogant-lo a través del lloguer residencial.

Tanmateix, no tothom hi guanya amb Airbnb. Les plataformes digitals de lloguer turístic poden reduir el parc d'habitatges destinats al lloguer residencial. Una reducció en l'oferta genera un augment en el preu del lloguer a causa de la menor disponibilitat d'habitatges. Aquest increment en el preu dels lloguers s'acaba traduint en un augment en el preu de compra, ja que, al cap i a la fi, el preu d'un actiu (el valor d'un habitatge) ha de reflectir els ingressos que aquest actiu generarà en el futur (els lloguers).

Fixem-nos que els beneficis d'Airbnb es concentren en els propietaris d'habitatges. En primer lloc, Airbnb generarà una rendibilitat més alta per a aquells propietaris que lloguin el seu habitatge a través de plataformes de lloguer turístic. En segon lloc, Airbnb farà que s'apugin els preus del lloguer residencial, afavorint també aquells propietaris que no facin servir Airbnb directament. Finalment, Airbnb farà que s'apugi també el valor dels pisos. En canvi, els costos d'Airbnb es concentren en els residents que viuen de lloguer, ja que aquests pateixen pujades del lloguer i, a més, han de suportar les possibles externalitats negatives del turisme. Com a resultat de les pujades de preus, Airbnb pot expulsar una part de la població que vivia de lloguer als barris en què l'activitat d'Airbnb sigui més elevada.

> Quina és la dimensió del fenomen Airbnb a la ciutat de Barcelona i quines són les principals característiques de la seva activitat?

Per poder quantificar l'activitat d'Airbnb a la ciutat de Barcelona, a Garcia-López *et al.* (2020) fem servir les dades d'InsideAirbnb per al període 2009-2017, que és el nostre període d'estudi. Encara que Airbnb no és l'única plataforma de lloguer turístic activa a la ciutat, les seves llistes constitueixen una bona aproximació al mercat de lloguer turístic. Per un costat, la seva quota de mercat és la més alta entre els seus competidors i, per l'altre, és molt freqüent que els lloguers a curt termini s'anunciïn a través de més d'una plataforma simultàniament. Si bé els començaments de l'activitat d'Airbnb a Barcelona es remunten al 2009, va ser el 2013 quan aquesta activitat va començar a ser important. Entre els anys 2012 i 2016 s'afegeixen aproximadament dos mil anuncis cada any. El creixement s'atura a finals del 2016, molt probablement per les polítiques implementades des de l'Ajuntament. Per poder posar en context el fenomen d'Airbnb a Barcelona, és útil considerar el nombre d'anuncis en relació amb el parc d'habitatges de la ciutat. El 2017, un 3,3 % del parc d'habitatges estava anunciat a Airbnb i el nombre d'anuncis representava al voltant de l'11 % del parc de lloguer. Per tant, veiem que el lloguer turístic és un fenomen quantitativament important a Barcelona.

Encara que Airbnb és present a tota la ciutat, la seva activitat es concentra de manera molt significativa en alguns barris. La

1 Aquest article és en gran mesura fruit de la feina realitzada conjuntament amb Miquel-Àngel Garcia-López (Universitat Autònoma de Barcelona), Rodrigo Martínez-Mazza (Uppsala University) i Mariona Segú (CY Cergy Paris Université) per l'estudi *"Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona"*, publicat al Journal of Urban Economics, vol 119, 103278.

majoria dels anuncis es troben al centre de la ciutat, sobretot, al districte de Ciutat Vella. La distribució geogràfica dels anuncis d'Airbnb s'assembla força a la distribució dels allotjaments turístics tradicionals. Per tant, no sembla que les plataformes de lloguer turístic hagin portat a la descentralització del turisme a Barcelona.

Un altre aspecte de l'activitat d'Airbnb que ha suscitat molta controvèrsia és fins a quin punt l'ús de la plataforma constitueix *home-sharing* genuí o es pot considerar una activitat comercial. Hem considerat una definició conservadora d'anunci comercial que inclou els habitatges que pertanyen a un propietari amb més d'un anunci a la plataforma (apartaments sencers i habitacions) i els anuncis que corresponen a apartaments sencers i que tenen un mínim de cinc ressenyes per trimestre. Malgrat el caràcter conservador de la nostra definició, més del 75 % de tots els anuncis corresponen a aquesta categoria, la qual cosa indica que el *home-sharing* genuí és una activitat minoritària dins el fenomen Airbnb.

> Què diuen les dades en relació als efectes d'Airbnb sobre el preu de lloguer i de compra d'habitatge?

A García-López *et al.* (2020) combinem informació sobre els anuncis d'Airbnb amb diferents fonts de dades sobre preus de lloguer i de compra. D'una banda, s'utilitzen dades de l'impost sobre transmissions patrimonials (ITP), i de l'altra, informació d'anuncis tant de lloguer com de compra del portal en línia Idealista. Mitjançant tècniques estadístiques, l'estudi quantifica com l'activitat d'Airbnb en un determinat barri afecta l'augment dels preus de lloguer i de compra. Els barris que considerem en l'estudi corresponen a les àrees estadístiques bàsiques. En termes de metodologia, l'estudi utilitza models de regressió múltiple, que són d'especial utilitat per quantificar l'efecte d'una variable X (l'activitat d'Airbnb al barri) en la variable Y (preu de lloguer o preu de compra) tenint en compte altres factors que també podrien afectar els preus.
Les estimacions de diferents variants dels models indiquen que un increment en l'activitat d'Airbnb en un determinat barri fa augmentar tant els preus del lloguer com els de la compra d'habitatge. Més específicament, l'increment mitjà de l'activitat d'Airbnb als barris de Barcelona en el període d'estudi hauria fet augmentar el preu del lloguer un 1,9 % i els preus de compra al voltant del 4 %. Com s'ha indicat anteriorment, la presència d'Airbnb a la ciutat no és homogènia i hi ha grans diferències entre barris. Com a conseqüència d'això, Airbnb no ha afectat de la mateixa manera tots els barris de la ciutat. Si ens fixem en el 10 % dels barris amb un nivell més alt d'activitat de la plataforma, les estimacions de l'estudi impliquen que Airbnb hauria incrementat els preus de lloguer en un 7 % i els preus de compra en un 15-20 %. Per tant, als barris amb més activitat de la plataforma, els efectes sobre el preu de lloguer i de compra són importants. Paral·lelament a l'estudi de Barcelona descrit aquí, hi ha altres treballs que han avaluat l'impacte d'Airbnb sobre el mercat de l'habitatge en diferents entorns. Barron, Kung i Proserpio (2020) analitzen una àmplia mostra de ciutats dels Estats Units, mentre que Koster, van Ommeren i Volkhausen (2021) se centren a Los Angeles. Més propers al context de Barcelona, els estudis de Gonçalves *et al.* (2020) i Batalha *et al.* (2022) analitzen el cas de Lisboa. Tots aquests estudis mostren resultats molt similars, malgrat els diferents entorns econòmics i institucionals. En definitiva, la literatura econòmica ha proporcionat evidències sòlides que indiquen que Airbnb ha contribuït a l'increment de preus de lloguer i de compra d'habitatge.

> És Airbnb el principal responsable del creixement dels preus del lloguer a la ciutat de Barcelona en els darrers anys?

Els nostres resultats indiquen que Airbnb ha incrementat, de mitjana, els preus del lloguer en un 1,9 %. Aquest és un increment modest comparat amb el creixement global del preu de lloguer en el període 2013-2016 a la ciutat de Barcelona, que va ser de més del 50 %. Per tant, les dades indiquen que Airbnb ha contribuït a augmentar el preu del lloguer però no sembla ser el principal factor explicatiu de l'elevat creixement del preu de lloguer experimentat en els darrers anys.

REFERÈNCIES

- Barron K, Kung E i Proserpio D (2020), *"The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb"*, Marketing Science 40, 23-47.
- Garcia-López MA, Jofre-Monseny J, Martínez-Mazza R, Segú M, *"Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona"*, Journal of Urban Economics 119, 103278.
- Batalha M, Gonçalves D, Peralta S, Pereira dos Santos J and Peralta S (2022), *"The virus that devastated tourism: the impact of covid-19 on the real estate market"*, Regional Science and Urban Economics 95, 103774.
- Gonçalves D, Peralta S, Pereira dos Santos J and Peralta S (2020) *"Do short-term rentals increase housing prices? Quasi-experimental evidence from Lisbon"*, GEE Paper 155
- Koster H, van Ommeren J i Volkhausen N. (2021), *"Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles"*, Journal of Urban Economics 124, 103356.

EL CONTROL DELS PREUS DE LLOGUER

En els últims anys, el debat sobre el control del preu del lloguer s'ha introduït a l'agenda política i mediàtica de Barcelona i de moltes altres ciutats com Berlín, París o Nova York. Es tracta d'un mecanisme amb capacitat per facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer, limitar la incertesa causada per l'augment no controlat dels preus i oferir estabilitat a la població urbana.

L'any 2011, a Barcelona, el parc d'habitatge de lloguer representava entorn del 30 % dels habitatges principals, un percentatge molt inferior al de ciutats com Berlín (85 %), París (49 %), Viena (76 %), Londres (49,1 %) o Amsterdam (49,6 %). Enquestes més recents apunten a un creixement clar i sostingut del lloguer a la ciutat com a règim de tinença. Segons la darrera Enquesta de condicions de vida (2018-2019), el 42,3 % de la població de Barcelona viu de lloguer, i segons l'Enquesta sociodemogràfica (2020), ho fan el 40,1 % de les llars.

A mesura que, en els últims anys, més persones de Barcelona i de la resta de Catalunya viuen de lloguer, els preus dels arrendaments van creixent, i passen d'una mitjana a la ciutat de 681,56 €/mes a una de 978,81 €/mes entre el 2013 i el 2019. Aquesta pujada afecta principalment les persones amb rendes moderades o baixes. En aquest context, les mesures de control dels preus de lloguer tenen com a objectiu evitar la substitució de població resident per població de rendes superiors i reduir els efectes dels cicles econòmics sobre els preus de l'habitatge.

→ **Membres del Sindicat de Llogateres de Catalunya manifestant-se. Barcelona, març 2021.**
Font: Ivan Giesen. Sindicat de Llogateres

SISTEMA DE CONTROL DELS PREUS DE LLOGUER

Per tal de posar fre a la tendència inflacionista que estava experimentant el segment de lloguer, i gràcies a l'impuls del Sindicat de Llogateres, el setembre del 2020 el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016.

Aproximadament un any i mig després de la seva entrada en vigor, però, el Tribunal Constitucional va resoldre el recurs d'inconstitucionalitat (sentència publicada al BOE número 84 del 8 d'abril de 2022) i va declarar inconstitucionals i nuls nombrosos elements de la norma, inclòs el mecanisme de control de rendes establert, amb l'argument principal que aquests preceptes suposaven una invasió de les competències de l'Estat en matèria civil reconegudes en l'article 149.1.8 de la Constitució.

La llei, que ha estat vigent durant divuit mesos, declarava, de forma transitòria, un total de seixanta-un municipis de tot Catalunya com a àrees de mercat d'habitatge tens i, per tant, subjectes a la regulació establerta en matèria de rendes. A diferència d'altres regulacions, com la francesa, en què la delimitació de rendes té una durada indefinida, a Catalunya era una mesura limitada en el temps, ja que, per renovar-la al cap de cinc anys, calia acreditar les circumstàncies que la justificaven.

La mesura cercava un equilibri raonable entre el deure de respectar l'interès de l'arrendador i la funció social de la propietat urbana, i girava entorn de dues regles bàsiques:

- L'import del lloguer no podia sobrepassar un índex de referència de preus de lloguer d'habitatges de característiques similars, incrementat o minorat, com a màxim, d'un cinc per cent.
- El preu de lloguer tampoc podia ultrapassar el preu de lloguer consignat en el darrer contracte d'arrendament, en el supòsit que l'habitatge hagués estat en lloguer en els cinc anys anteriors (la llei indicava els increments que s'hi podien aplicar i les excepcions).

La normativa era flexible en els contractes de lloguer d'habitatges d'obra nova i en els contractes resultants d'un procés de gran rehabilitació, en els quals el preu del lloguer es podia arribar a fixar en el marge superior de l'índex de referència. Aquesta regla pretenia contrarestar el possible desincentiu que la mesura podia produir en la promoció d'habitatges nous o rehabilitats destinats al mercat lliure de lloguer. L'excepció era aplicable durant els primers cinc anys des de la certificació de final d'obra.

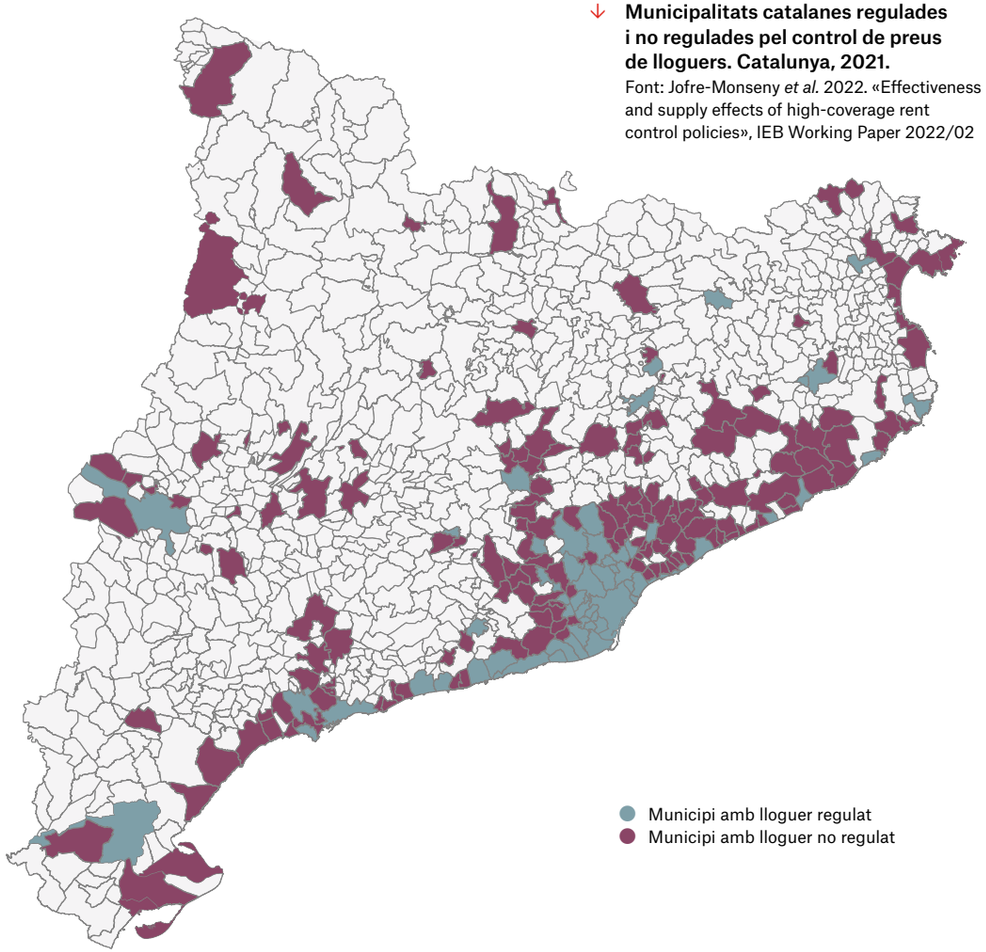
La mesura de control dels preus de lloguer va ser sotmesa a un intens debat públic. Una de les crítiques principals dels seus detractors era que la regulació contrauria l'oferta de lloguers i que això acabaria provocant l'efecte no desitjat d'una pujada de preus.

Malgrat el curt període de vigència de la llei, l'estudi de Jofre-Monseny, Martínez-Mazza i Segú[1] indica que la mesura ha estat efectiva a l'hora de moderar els preus del lloguer en els municipis on es va implementar (amb baixades del preu mitjà del lloguer al votant d'un 6 %) i no troba evidència que indiqui que la regulació hagi reduït el nombre de contractes signats. En canvi, Monràs i Garcia Montalvo,[2] si bé coincideixen en l'efectivitat de la llei per reduir el preu del lloguer (indicant una disminució d'aproximadament el 5 %), atribueixen la meitat d'aquesta moderació als canvis en el tipus d'habitatges en oferta i, a més, constaten que la seva aplicació ha comportat un descens en l'oferta de lloguer.

Per altra banda, l'estudi de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge (O-HB) sobre l'impacte a la demarcació de Barcelona conclou que els preus es van reduir en els municipis on es va implementar, i de forma particularment intensa durant els primers mesos d'aplicació. El nombre total d'habitatges de lloguer no es va reduir durant la vigència de la llei en cap dels àmbits estudiats, ans al contrari, va augmentar en tots i va superar amb escreix els valors previs a l'esclat de la pandèmia.

A nivell espanyol, també s'ha començat a treballar per l'establiment d'una llei estatal d'habitatge que permeti blindar la regulació de les rendes de lloguer i establir una regulació estatal que possibiliti incidir en aquells aspectes que des de la legislació catalana no és possible garantir.

Municipalitats catalanes regulades i no regulades pel control de preus de lloguers. Catalunya, 2021.
Font: Jofre-Monseny *et al.* 2022. «Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies», IEB Working Paper 2022/02



1 Jofre-Monseny, J.; Martínez-Mazza, R. i Segú, M. (2022). «Effectiveness and Supply Effects of High-Coverage Rent Control Policies». IEB Working Paper 2022/02.

2 Monràs, J. i Garcia Montalvo, J. (2022). «The Effect of Second Generation Rent Controls: New Evidence from Catalonia». *Economics Working Paper* Series, working paper No. 1836.

LES MESURES DE CONTROL DE PREUS DES D'UNA PERSPECTIVA INTERNACIONAL

ELGA MOLINA ROIG
Assessora jurídica en habitatge,
Tècnica superior en habitatge al Servei Municipal de l'Habitatge i Actuacions Urbanes (SMHAUSA), Ajuntament de Tarragona

La finalitat de regular les rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge és frenar l'escalada de preus que hi ha hagut en el mercat del lloguer. Concretament, a Espanya, les rendes s'han incrementat més d'un 40 % en els últims cinc anys. Això ha provocat que, actualment, l'accés a l'habitatge sigui inassequible per a una part important de la població i, sobretot, per a les persones amb pocs recursos econòmics. A ciutats com Barcelona (amb una renda mitjana de 769 €) o Madrid (de 819 €), una persona que cobra el salari mínim interprofessional (1.000 €) ha de destinar més del 75 % dels seus ingressos a pagar el lloguer, mentre que una família amb el salari habitual (1.320 € al mes) hi ha de destinar aproximadament el 60 %, quan la recomanació internacional és que aquesta xifra no superi el 30 %, incloent-hi també les despeses derivades de l'habitatge. En aquest sentit, Espanya és un dels països europeus en què els ciutadans han de fer més esforços econòmics per pagar el lloguer, ja que hi destinen, de mitjana, més del 35 % dels ingressos, quan la mitjana europea està en un 21,1 %. A més, cal tenir en compte que el lloguer és l'últim recurs per a les persones que no poden accedir a un habitatge a través d'una altra via, com la propietat, i que, per tant, l'especulació no hauria de tenir cabuda en aquest mercat.

Per aquest motiu, és important buscar mecanismes que facin més assequible el mercat de lloguer a través de l'aprovació de diferents tipus de polítiques d'habitatge, tal com s'exigeix en diversos textos normatius europeus i internacionals, com la Carta Europea de l'Habitatge de 2006, l'informe sobre habitatge social d'abril de 2013, la Resolució del Parlament Europeu d'11 de juny de 2013, la Nova Agenda Urbana Habitat III d'octubre de 2016 i l'informe de l'ONU de desembre de 2019. Entre aquestes mesures, cal destacar la necessitat d'aprovar polítiques públiques orientades a l'ampliació del parc d'habitatge social, que actualment representa menys del 2,5 % del total, i destinar fons públics per a la concessió d'ajudes al lloguer que permetin facilitar el pagament de les rendes als col·lectius en risc d'exclusió social residencial. No obstant això, no s'ha d'oblidar que aquests recursos són limitats i que, per tant, cal preveure polítiques que regulin el mercat de lloguer privat, de manera que, d'una banda, es fomenti l'equilibri entre l'oferta i la demanda i, de l'altra, s'afavoreixi la presència de preus assequibles per a l'arrendatari, garantit, però, una rendibilitat raonable per a l'arrendador. En aquesta línia, són molts els països que han aprovat sistemes de contenció de rendes. En són alguns exemples Àustria, Alemanya, Suïssa, França, Bèlgica, la República Txeca, Dinamarca, Itàlia, Holanda, Suècia i alguns estats nord-americans, com Nova York, Califòrnia i Oregon.

De tots els models que s'han aplicat a Europa per frenar la pujada abusiva dels preus del lloguer, cal destacar sobretot l'alemany, que, mitjançant un sistema d'índex de preus, permet determinar quin és el preu de mercat que s'hauria de pagar per un habitatge segons la ubicació i les característiques. És un sistema sofisticat que adquireix legitimitat democràtica mitjançant l'actuació consensuada entre els diversos agents que intervenen en el mercat, i que aconsegueix adequar les rendes dels habitatges a les seves característiques i condicions reals, tenint en compte si estan reformats, si tenen mobles, si disposen d'un bon aïllament o si tenen sistema de calefacció o refrigeració.

Hi ha, però, altres models europeus que també aconsegueixen evitar que les rendes de lloguer siguin abusives. En aquest sentit, podem destacar una fórmula que s'aplica a Dinamarca, mitjançant la qual es preveu sumar, als costos de l'habitatge i a les millores que s'hi han dut a terme, el benefici raonable que es consideri que ha d'obtenir l'arrendador. Això permet evitar que s'especuli amb l'habitatge i, al mateix temps, garantir el compliment de la jurisprudència del Tribunal Europeu dels Drets Humans (TEDH), que reconeix a l'arrendador el dret a un benefici raonable. En el cas de Suïssa, el llogater té dret a impugnar la renda inicial acordada al contracte d'arrendament quan s'hagi sentit obligat a acceptar-la per circumstàncies personals o familiars (art. 269 COS), quan la renda sigui significativament superior a la que pagava l'any anterior o quan la renda o el benefici obtingut per l'arrendador es consideri excessiu (art. 270a s. 1 COS).

Un altre sistema que s'utilitza a Europa és el fet d'establir que els augments del lloguer no poden superar l'IPC o determinats percentatges reduïts, la qual cosa permet que les rendes quedin gairebé congelades. Això és, de fet, el que planteja Espanya en el punt dos de la disposició final primera del Projecte de llei estatal d'habitatge. No obstant això, per evitar que els preus quedin desfasats i allunyats de la realitat del mercat, com va passar amb els controls de renda aplicats a Espanya a partir del 1920, aquests sistemes haurien de ser transitoris, ja que l'aplicació d'un sistema d'índexs és més objectiva i permet adequar els preus a les característiques i a les condicions reals dels habitatges. Això dona transparència al mercat, sempre que s'apliqui de manera generalitzada a les zones declarades com a tenses i no es limiti, per exemple, a grans tenidors d'habitatge, tal com proposa el punt dos de la disposició final primera del Projecte de llei estatal d'habitatge. A més, aquest sistema facilita l'estabilitat dels preus i dels contractes, ja que, com que són preus de referència de mercat, els propietaris tenen la tranquil·litat de poder llogar l'habitatge a inquilins que no tenen cap motiu per marxar a un altre immoble, perquè tots tenen un preu semblant. Així mateix, la renda mai quedarà desactualitzada ni fora de mercat, ja que tots els propietaris amb habitatges similars a la mateixa zona estaran cobrant el mateix.

Finalment, no s'ha d'oblidar que, per pal·liar els efectes negatius que tradicionalment s'han associat a les polítiques de control de rendes, a Europa s'ha apostat per polítiques d'habitatge que incentivin l'oferta del mercat de lloguer, mitjançant el reconeixement de deduccions i beneficis fiscals i el suport a la rehabilitació, per evitar també els problemes d'obsolescència que hi podria haver. A més, per donar legitimitat democràtica als sistemes de contenció de rendes és essencial emfatitzar el paper que les associacions de propietaris i llogaters tenen a l'hora d'aprovar i d'aplicar el sistema. A més, cal tenir present que la lluita per aconseguir un mercat de lloguer adequat i robust passa necessàriament per regular altres elements del contracte de lloguer que proporcionin estabilitat, flexibilitat i seguretat a les parts. Aquesta és l'única manera que el mercat de lloguer pugui ser una alternativa real al règim de propietat i una solució factible per als demandants d'habitatge amb un projecte de vida a llarg termini, i que pugui garantir, al mateix temps, un equilibri entre els interessos d'arrendadors i arrendataris.

1 «El preu del lloguer es dispara un 41 % en cinc anys», a El Economista, de 24 d'agost de 2021. Disponible a: El preu del lloguer es dispara un 41 % en cinc anys - elEconomista.es (consultat el 27/05/2022).

2 Reial decret 152/2022, de 22 de febrer. Es fixa el salari mínim interprofessional per al 2022 amb retroactivitat a 1 de gener del 2022 (BOE, núm. 46, 23/02/2022).

3 Segons dades de l'Observatori d'Habitatge i Sòl del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, de desembre de 2021.

4 Segons l'Enquesta anual d'estructura salarial de l'Institut Nacional d'Estadística, de 21 de juny de 2021.

5 EUROSTAT, *Housing cost overburden rate by tenure estatus - EU-SILC survey 2020* (online data code: ILC_LVHO07C), a 13 de maig de 2022.

6 HOUSING EUROPE, The state of housing in Europe 2021. Disponible a: State of Housing in Europe 2021 (consultat el 27/05/2022).

7 Per obtenir-ne més detalls, vegeu MOLINA ROIG, E., "La regulación del sistema de contención de rentas a la luz del Decreto Ley 9/2019", a Actualidad Civil, núm. 11, Wolters Kluwer, novembre de 2019.

8 Per a obtenir-ne més detalls, vegeu MOLINA ROIG, E., "Análisis de la Ley 11/2020 para la contención de rentas en Catalunya", a revista *Actualidad Civil*, núm.4, Wolters Kluwer, desembre de 2020.

9 STEDH d'11 de desembre de 2014 (JUR 2014\288303, Anthony Aquilina v. Malta), de 15 de setembre de 2009 (JUR 2009\388492, Amato Gauci vs. Malta) i de 16 de juny de 2006 (app. no. 35014/97, Hutten-Czapska vs. Polònia).

10 Quan hi ha una situació d'emergència, en què l'arrendatari no tenia raonablement cap altra alternativa, per exemple si s'acaba el contracte d'arrendament de l'habitatge on vivia abans la família.

11 Per exemple, quan es redueixen les despeses que ha de satisfer l'arrendador o se suprimeixen serveis de l'habitatge arrendat.

12 Per obtenir-ne més detall, MOLINA ROIG, E. (2018). *Una nueva regulación de los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo*, Tirant lo Blanch, p. 346 i seg.

13 Per exemple, a Alemanya disposen, a escala nacional, de la Federació de Propietaris Zentralverband der deutschen Haus-Wohnungs-und Grundeigentümer e.V. (Haus und Grund Deutschland), que inclou 22 associacions federals i 900 associacions més que presten servei a 900.000 socis, i de l'Associació Alemanya de Llogaters (Deutscher Mieterbund e.V., DMB), que agrupa 320 associacions locals. Disponible a: www.mieterbund.de

→ **Interiors de la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús La Chalmeta (Llar Jove). Carrer Ulldecona, 26-28. La Marina del Prat Vermell.**
Arquitectura: Vivas Arquitectos, Pau Vidal
Font: José Hevia

GARANTIR LA FUNCIÓ SOCIAL DE L'HABITATGE

La disciplina d'habitatge és una línia d'actuació municipal innovadora, que ciutats com Nova York, Londres, Viena i Lisboa estan aplicant.
A Barcelona, la disciplina d'habitatge ha esdevingut un pilar fonamental de la política d'habitatge per reforçar el compliment de la normativa amb relació al dret a l'habitatge i la seva funció social.
La disciplina d'habitatge té com a objectiu revertir males pràctiques com l'assetjament immobiliari, l'existència de pisos buits, els usos irregulars dels habitatges protegits i el mal estat de conservació dels habitatges, entre d'altres.
En el desplegament de la disciplina d'habitatge a Barcelona han tingut un paper fonamental els moviments socials i veïnals de la ciutat i la seva perseverança en la defensa del dret a l'habitatge, des del carrer i a la vegada liderant, en molts casos, l'impuls de les normatives més garantistes.
Malgrat que la vulneració del dret a l'habitatge preveu sancions econòmiques, la disciplina d'habitatge com a línia d'actuació municipal en cap cas té una motivació recaptatòria, sinó que pretén restituir la funció social a l'habitatge el més aviat possible. Per això, sempre es prioritza la mediació i l'acord entre les parts, i es deixa la sanció com a últim recurs.

→ **La Casa Orsola, una comunitat de veïns i veïnes que lluita contra l'amenaça d'expulsió de les persones llogateres. Barcelona, març 2022.**
Font: Ivan Giesen. Sindicat de Llogateres

UNITAT CONTRA L'ASSETJAMENT IMMOBILIARI

A Barcelona, s'implementa la disciplina d'habitatge a través de la Unitat contra l'asssetjament immobiliari de manera integral i sistemàtica.

L'actuació de la Unitat busca l'erradicació de les situacions de vulneració del dret a un habitatge digne i actua en tots els supòsits previstos per la legislació.

Concretament, des de la Unitat es treballa en la persecució d'usos tipificats com a anòmals: l'existència d'habitatges buits, l'assetjament immobiliari, els usos irregulars dels habitatges protegits i el mal estat de conservació dels habitatges. També es persegueix la manca d'oferiment de lloguer social a unitats de convivència vulnerables i es va promoure el respecte a la llei de contenció de rendes de lloguer, mentre aquesta va estar activa.

La Unitat, a part de fer complir la normativa, té connexió amb altres funcions, com són fer emergir necessitats de rehabilitació o facilitar les compres públiques d'habitatges i edificis.

Per impulsar un canvi de paradigma en les polítiques d'habitatge, les administracions públiques estan fent uns esforços que són necessaris, però no suficients. Cal que aquests vagin acompanyats d'un canvi de mentalitat per part del sector privat, que ha de reconèixer l'habitatge com un dret social a protegir i un pilar en la construcció de l'estat del benestar. En aquest sentit, la denúncia i la visualització d'aquests casos incrementen la sensibilització de la ciutadania davant les pràctiques antisocials i suggereixen un efecte dissuasiu, primer pas per restituir el bon ús de l'habitatge a la ciutat.

2015-2016
Disciplina vinculada als habitatges buits

2015

- Creació de la Unitat contra l'asssetjament immobiliari a Barcelona (desembre del 2015).

2016

- Implantació de la disciplina d'habitatge amb les actuacions vinculades als habitatges buits.
- Inici de la realització del Cens d'habitatges buits que s'acabarà al 2019.
- Reforç del programa municipal de captació d'habitatge cap al lloguer assequible amb la Fundació Hàbitat3.
- Aprovació del Pla especial Urbanístic d'allotjament d'ús turístic (PEUAT).
- Posada en marxa del Pla d'inspecció i sanció dels habitatges turístics il·legals.
- Reforç de la Borsa de lloguer amb ampliació de fins a 20.000 euros per a ajuts a l'adequació d'habitatges.

2017-2018
Centralització i ampliació del ventall de procediments

2017

- Decret de centralització en la Unitat de disciplina per agilitzar la tramitació dels expedients.
- Aplicació de la resta de procediments disciplinaris permesos per la Llei del dret a l'habitatge i altres normatives.
- Implantació del Programa de finques d'alta complexitat, vinculat al Pla de barris, que facilita la millora de finques en entorns vulnerables.
- Modificació de l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres (ORPIMO) per garantir els drets de les persones residents.

2018

- Pla sistemàtic per garantir el bon ús de l'habitatge protegit.
- Creació de taules de coordinació de disciplina a tots els districtes.
- Conveni amb l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia per enfortir l'assessorament jurídic a l'Oficina de l'Habitatge de Ciutat Vella.
- Inici de denúncies municipals contra l'assetjament immobiliari.

2020-2023
Consolidació de la disciplina com a pilar de la política d'habitatge

2020

- Aprovació de la llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

2021

- Declaració de Barcelona com a àrea de mercat tens per permetre la regulació dels preus de lloguer d'acord amb la llei catalana de contenció de rendes, durant 5 anys.

DETECCIÓ I SANCIÓ DE CASOS D'ASSETJAMENT IMMOBILIARI

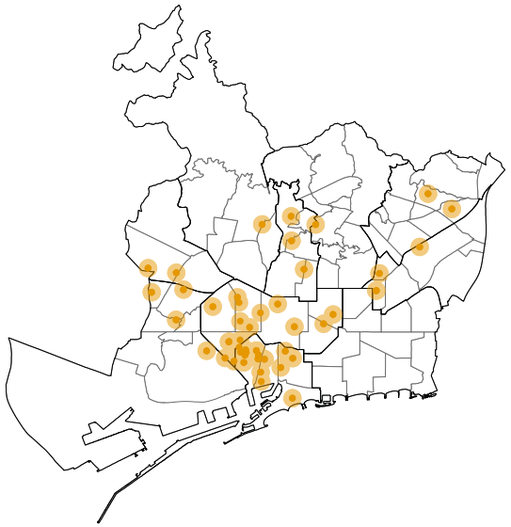
L'assetjament immobiliari, en les seves dues vessants d'assetjament i discriminació, ha proliferat a les ciutats en els darrers anys, sobretot per part de grans tenidors com els fons d'inversió. La rapidesa del retorn de la inversió que guia determinades actuacions d'aquestes societats xoca amb els drets de les persones llogateres, especialment quan aquestes tenen contractes sotmesos a pròrroga forçosa o bé tenen dret de reallotjament i retorn en les finques que són objecte de gran rehabilitació.

Davant aquesta situació, l'Ajuntament ha impulsat diverses mesures. Una mesura concreta és la lluita contra l'assetjament d'acord amb el procediment administratiu que ofereix la Llei del dret a l'habitatge. Es poden desenvolupar expedients vinculats a l'article 123.2 de la Llei 18/2007 (sobre infraccions molt greus en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari).

Aquesta acció municipal està encaminada a mantenir les persones residents al seu habitatge i evitar que s'exerceixi pressió sobre elles per forçar-les a abandonar-lo. A més, també permet donar un toc d'atenció a les propietats en relació amb els drets d'igualtat i accés a l'ocupació de l'habitatge, uns drets que atorguen a les persones llogateres l'accés al seu habitatge i el manteniment d'aquest sense patir discriminacions ni assetjament.

Per altra banda, també s'ha fet una modificació de la ORPIMO, l'ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres, un instrument municipal definit per regular la intervenció administrativa en les obres que té per objectiu desplegar mesures de protecció dels drets dels veïns i veïnes en els processos de rehabilitació dels edificis residencials. Aquesta ordenança determina els tipus d'intervencions que es poden dur a terme en obres municipals, tant de caràcter públic com de caràcter privat, establint la documentació i els requeriments necessaris per a la seva admissió i la concessió de la llicència corresponent.

La modificació de l'ordenança introdueix protocols per investigar i parar reformes que siguin sospitoses de males pràctiques, la qual cosa suposa un fre a l'assetjament immobiliari i a l'ús de la rehabilitació com a argument per a l'expulsió dels residents.



↑ Sancions vinculades a casos d'assetjament immobiliari. Barcelona, 2015-2021.
Font: Ajuntament de Barcelona

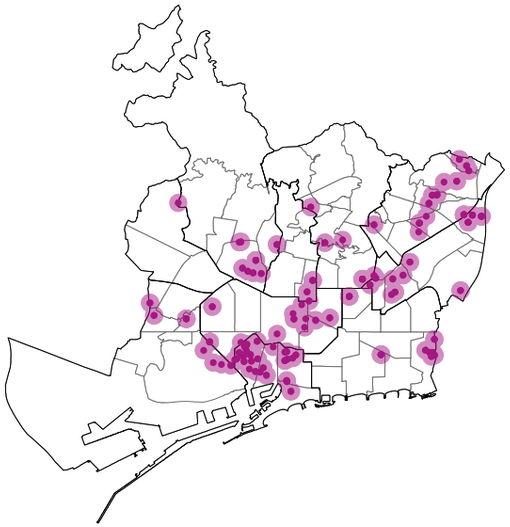
DISCIPLINA VINCULADA A LA DESOCUPACIÓ PERMANENT DE L'HABITATGE I MAL ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'HABITATGE PRIVAT

La finalitat de la tasca municipal a l'entorn de la desocupació permanent de l'habitatge és detectar l'habitatge que està en aquesta situació, promoure la seva cessió a l'Administració o la seva posada al mercat i, en última instància, aplicar-hi una sanció.

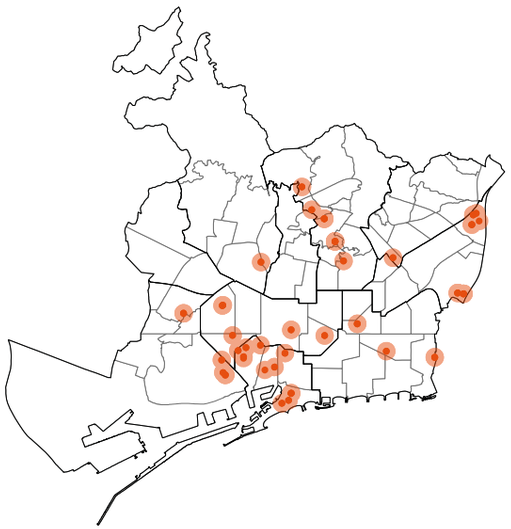
La realització del Cens d'habitatges buits a la ciutat ha permès entrar en contacte amb les persones propietàries d'habitatges buits i oferir mesures perquè aquests es puguin destinar al lloguer assequible. Les dades recollides han permès executar inspeccions vinculades a la desocupació permanent i avaluar la necessitat d'obrir expedients sancionadors. En aquest camp, el treball sancionador se centra en els grans tenidors, com ara les entitats financeres, les seves gestores o fons d'inversió.

La conservació i la rehabilitació de l'habitatge formen part del deure de la propietat, com a instruments per garantir el dret a un habitatge digne i adequat. En aquest sentit, les administracions tenen el deure prioritari de fomentar la conservació i rehabilitació dels habitatges. Amb aquesta finalitat, es desenvolupen diferents programes de millora del parc, adreçats a facilitar a la propietat el compliment d'aquest deure (ajuts a la rehabilitació de barris, edificis i habitatges).

No obstant això, és un deure que s'incompleix, tant en habitatges com en finques senceres, i això impedeix, especialment a les persones llogateres, l'ús normal de l'habitatge pel qual paguen la renda. Aquesta situació s'ha agreujat els darrers anys, ja que les entitats financeres i les seves gestores han acumulat la propietat d'un gran nombre d'habitatges provinents d'execucions hipotecàries, o de compensació o de pagament del deute de garantia hipotecària, que no han conservat en l'estat d'habitabilitat adequat.



↑ Sancions vinculades a la desocupació permanent de l'habitatge. Barcelona, 2015-2021.
Font: Ajuntament de Barcelona



↑ Sancions vinculades al mal estat de conservació de l'habitatge. Barcelona, 2015-2021.
Font: Ajuntament de Barcelona

Per això, a banda de les mesures de foment, s'han impulsat una sèrie de sancions i ordres d'execució per aquests incompliments, des de multes coercitives fins a arribar a l'expropiació temporal de l'ús de l'edifici. Alhora, s'ha treballat per sancionar la no execució de les obres necessàries per part de grans tenidors, sobretot la Sareb, en habitatges amb ocupants que viuen en condicions insalubres o insegures, per tal que poguessin obtenir l'habitabilitat que la llei exigeix i viure-hi dignament.

Aquest canvi ha implicat un camí cap a la proactivitat per facilitar, gràcies a l'acompanyament, la millora dels habitatges i les finques de les persones i els col·lectius més vulnerables. Així doncs, l'impuls de la disciplina en aquest camp s'ha treballat com una actuació complementària, per garantir l'habitabilitat d'habitatges que estaven llogats i en els quals la propietat no estava disposada a fer les actuacions necessàries per millorar-los i conservar-los adequadament.

DISCIPLINA VINCULADA AL BON ÚS DE L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

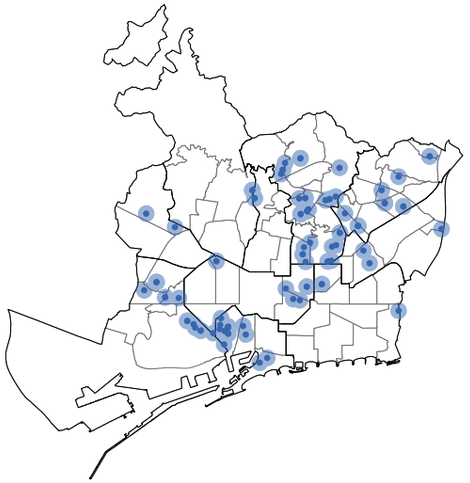
En un context en què l'habitatge assequible s'ha convertit en una necessitat prioritària, amb els preus del mercat desbocats, és necessari vetllar perquè el parc d'habitatge amb protecció oficial es destini a la finalitat per a la qual va ser construït: ser residència habitual i permanent de les persones titulars o autoritzades.

Amb aquest propòsit, l'Ajuntament ha iniciat un programa de control de l'ús de l'habitatge amb protecció oficial en compravenda encara existent a la ciutat. Ha estat la primera vegada que l'Administració ha dut a terme una inspecció sistemàtica d'aquest parc d'habitatges, que ha permès inspeccionar, fins ara, uns 5.000 habitatges.

Entre les infraccions comunes hi ha les següents: l'arrendament de l'habitatge a preus superiors als legalment establerts i sense permís de l'Agència de l'Habitatge; l'ús per part de persones diferents a la propietat, i el manteniment d'habitatges buits, sense cap tipus d'ús.

El programa no té un objectiu recaptatori o sancionador, sinó que vol conscienciar de la necessitat de destinar els habitatges a la finalitat per a la qual van ser construïts, i aconseguir que recuperin el seu ús original. Tot i així, s'han desenvolupat expedients vinculats a l'article 123.3 de la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya, sobre infraccions molt greus en matèria d'habitatge amb protecció oficial.

← Suport veïnal a l'obertura d'un expedient sancionador contra el fons inversor Azora. Barcelona, juny 2020.
Font: Martí Petit. Ajuntament de Barcelona



↑ Sancions a grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social. Barcelona, 2015-2021.
Font: Ajuntament de Barcelona

SANCIONS A GRANS PROPIETARIS QUE NO OFEREIXEN LLOGUER SOCIAL

La suspensió cautelar de part de la Llei 24/2015 (de maig del 2016 a febrer del 2019) i posteriorment de la 4/2016 (d'octubre del 2017 a febrer del 2019) va afectar, entre altres aspectes, l'obligatorietat d'oferir lloguer social per part de grans tenidors. La recuperació de la normativa ha permès que s'hagin tornat a impulsar aquests procediments per garantir que no es produeixen desnonaments.

En els procediments desenvolupats en aquest camp, han estat clau les entitats veïnals i de defensa del dret a l'habitatge que han denunciat i comunicat als serveis municipals situacions de no oferiment de lloguer social per part de grans tenidors.

DETECCIÓ D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC IL·LEGAL

Barcelona va aprovar el 27 de gener de 2017 el Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT) amb l'objectiu d'evitar la concentració excessiva i garantir una distribució territorial equilibrada d'aquest ús. Aquesta regulació, alhora, ha de permetre reduir el malestar de la ciutadania pels efectes del turisme i garantir el dret a l'habitatge al conjunt de la ciutadania.

Per fer possible el compliment d'aquest pla, es va establir un Pla d'inspeccions dels habitatges d'ús turístic no habilitats, que ha permès controlar el nombre d'habitatges d'ús turístic presents a la ciutat.

Paral·lelament al treball d'inspecció d'habitatges d'ús turístic, es realitza un treball de comprovació per garantir que els habitatges d'ús turístic anunciats a les diferents plataformes web tenen l'habilitació pertinent. Després que l'activitat vinculada a la sanció de l'ús com a habitatge d'ús turístic anés en augment des del 2014 fins al 2017, el 2018 es van reduir els expedients sancionadors i els cessaments d'activitat relatius a l'ús no permès d'habitatges d'ús turístic. Aquest fet s'atribueix a una baixada de l'activitat il·legal, que ha coincidit amb una reducció d'un 30 % de les denúncies ciutadanes.

D'acord amb l'ocupació mitjana dels habitatges a Barcelona, aquests 8.169 habitatges d'ús turístic en què s'ha fet cessar l'activitat permetran acollir 20.341 persones.

	Expedients iniciats	Cessament d'activitats	Expedients sancionadors
2014	446	265	265
2015	2.110	398	736
2016	4.383	1.286	1.994
2017	4.963	2.388	3.015
2018	3.668	1.226	1.444
2019	2.800	1.395	1.592
2020	1.275	946	779
2021	676	265	374
Total	**20.321**	**8.169**	**10.199**

↑ **Expedients vinculats a l'ús turístic il·legal. Barcelona, 2014-2021.**
Font: Barcelona Regional a partir de les dades facilitades per la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge

LA TUTELA JURÍDICA DE LA FUNCIÓ SOCIAL DE LA PROPIETAT I LA INSPECCIÓ I SANCIÓ EN LA MATEIXA

FUENSANTA ALCALÁ LUQUE
Directora del Departament de Disciplina, Habitatge i Inspecció, Ajuntament de Barcelona

PABLO FEU FONTAIÑA
Advocat i assessor jurídic,
Professor associat, Universitat de Barcelona,
Membre del Consell Assessor de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge

La revolució digital i la proliferació de les xarxes socials estan tenint una transcendència directa en les ciutats que, com Barcelona, tenen una bona situació geogràfica i un bon clima. Aquestes ciutats han consolidat una posició destacada en diferents àrees perquè les obren a un món molt més global que mostra interès per elles. L'increment exponencial de l'interès per la ciutat provoca canvis estructurals en el seu model d'ordenació urbanística, amb l'aparició de nous models d'allotjament que atrauen les inversions immobiliàries. Això te una incidència directa en l'oferta i en la demanda, i acaba per provocar l'increment dels preus de lloguer i de compra dels habitatges.

En una Barcelona convertida en pol d'atracció, es modifica la concepció de l'habitatge, que passa a ser alhora un dret essencial i l'objecte de l'activitat econòmica més productiva. La confluència de dues circumstàncies tan dispars sobre un mateix objecte genera tensions que les normes jurídiques vigents ja no poden resoldre amb solvència. Fins i tot les actuacions públiques de gestió ordinària de la ciutat són utilitzades en contra de la seva pròpia finalitat, perquè les de rehabilitació i millora públiques incentiven les operacions immobiliàries sobre la ciutat millorada, i això incrementa encara més els preus de compra i de lloguer dels habitatges. Aquesta circumstància augmenta el risc de generar dispersió dels habitants habituals i descohesió social i, en conseqüència, risc d'incompliment del deure legal de garantir un desenvolupament sostenible en el model d'ordenació urbanístic. Això obliga els poders públics a intervenir per reivindicar la funció social inherent al dret de propietat.

El dret a la propietat està reconegut de forma expressa en l'article 33.1 de la Constitució Espanyola del 1978 i elevat a rang de dret fonamental, que només pot ser limitat pels poders públics sempre que es compleixin tres requisits bàsics:

- La justificació d'una finalitat objectiva de satisfacció d'interessos generals de la comunitat.
- L'acreditació que, sense l'establiment d'aquesta limitació concreta del dret de propietat, els interessos generals quedarien lesionats irremeiablement.
- L'acreditació que aquests interessos generals són de tal importància que requereixen una protecció prevalent.

Això és el que s'anomena funció social de la propietat i és l'única mesura prevista en l'ordenament jurídic que pot limitar l'exercici del dret fonamental de la propietat. L'apartat 2 de l'article 33 de la Constitució Espanyola del 1978 diu com fer-ho: reservant a la llei l'establiment de mesures que limitin l'exercici del dret de propietat d'acord amb les tres premisses enunciades. Un cop establertes, aquestes mesures delimitaran el contingut del dret, que quedarà configurat d'acord amb els límits fixats per les lleis. Cal, doncs, que existeixi una norma jurídica que empari l'adopció de les mesures limitatives del dret de propietat, i aquestes són, bàsicament, normes administratives.

Doncs bé, diverses lleis administratives configuren el contingut del dret fonamental de propietat dels habitatges, imposant límits que és obligatori complir i que, en conseqüència, els poders públics poden exigir amb caràcter imperatiu. Així, l'article 30 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH), obliga els propietaris d'habitatges (o edificis destinats a aquest ús) a conservar-los en condicions de ser aptes per destinar-se a residència, es a dir, complint les condicions normatives d'habitabilitat, llevat dels casos taxats en què la llei dispensa d'aquesta obligació.

El deure de conservació, com a límit del dret de propietat dels habitatges, és tan important que l'article 44 de l'LDH obliga les administracions públiques competents a adoptar les mesures d'intervenció necessàries per evitar que els habitatges mal conservats puguin ser cedits, venuts o llogats, i aquestes administracions poden arribar a prohibir la seva disposició i inscriure aquesta prohibició en el Registre de la Propietat. Aquesta és una mesura legal molt important per evitar que s'especuli indegudament amb un exercici abusiu del dret de propietat dels habitatges, perquè impedint la disposició de certs immobles mal conservats es poden reconduir l'oferta i la demanda cap a un model d'ordenació de la ciutat més sostenible.

Un altre dels límits normatius del dret de propietat dels habitatges que configura la funció social d'aquest dret fonamental és el que impedeix als propietaris que els habitatges puguin estar desocupats de forma permanent. A aquest efecte, l'article 3 de l'LDH prohibeix mantenir desocupat un habitatge durant més de dos anys, llevat de les excepcions que la mateixa llei preveu, i també prohibeix la sobreocupació, l'infrahabitatge i que no es destini un habitatge amb protecció oficial a residència habitual i permanent.

El difícil context dels últims anys, que va començar amb la crisi econòmica i hipotecària del 2007 i el fort impacte en les famílies, i que va culminar amb una situació d'emergència social sense precedents, ha motivat l'ampliació legal dels supòsits d'incompliment de la funció social, que s'han anat incorporant a la Llei del Dret a l'Habitatge a través de diferents normes com la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica; la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, i la recentment aprovada Llei 1/2022, de 3 de març, amb mesures molt pioneres en l'àmbit europeu, com ara el supòsit d'incompliment per la no formulació de proposta de lloguer social en els casos d'assoliment d'acords de compensació o dació en pagament de crèdits hipotecaris sobre habitatge habitual que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el crèdit, o el supòsit d'incompliment de l'obligació d'oferir lloguer social

abans d'interposar una demanda judicial en els termes que preveu la llei 24/2015.

Per assegurar el compliment de tots el límits del dret de propietat dels habitatges, les mateixes lleis preveuen mecanismes de reconducció i, per evitar les conseqüències negatives que té per a l'interès general l'incompliment del deure d'observar-los, també es preveu un sistema sancionador que s'articula a través de la disciplina en matèria d'habitatge.

L'LDH estableix que les administracions competents en matèria d'habitatge poden declarar l'incompliment de la funció social d'habitatges en el cas que als propietaris se'ls hagi requerit a adoptar les mesures necessàries per complir la funció social de la propietat i hagin incomplert el requeriment en el termini establert. La declaració de l'incompliment de la funció social pot comportar l'adopció de mesures d'execució forçosa que determina la legislació en matèria d'habitatge i, en alguns supòsits, les establertes en la legislació de sòl, incloent-hi l'expropiació forçosa. Resulta, doncs, evident que les mesures reconductores que preveuen les lleis respecte a la vulneració de la funció social i altres infraccions requereixen el règim sancionador i l'aplicació efectiva d'aquest.

L'Ajuntament de Barcelona considera la disciplina d'habitatge com un pilar necessari de la seva política d'habitatge i fa anys va aprovar el seus propis plans d'inspecció per detectar els habitatges buits, el mal ús d'habitatges qualificats de protecció oficial, les situacions d'infrahabitatge, etc. La funció inspectora és fonamental, pel seu valor probatori, per poder desenvolupar el règim sancionador amb garanties. No es pot obviar que, a la ciutat de Barcelona, el gruix de la població en situació de vulnerabilitat viu de lloguer i, per tant, queda afectada directament pel compliment de la funció social de la propietat que exerceixin els propietaris, molt sovint grans tenidors.

Entre els anys 2017 i 2019, Barcelona va dur a terme el cens d'habitatges buits de tota la ciutat, que va requerir inspeccionar el 12,6 % dels 825.000 habitatges existents. El cens va permetre conèixer acuradament la situació del parc privat de la ciutat i detectar habitatges buits, que van resultar ser només l'1,22 % del total.

També, l'any 2017 es va iniciar el pla d'inspecció del control de l'ús dels habitatges de protecció oficial que encara tenen aquesta qualificació vigent a la ciutat, un total, al seu moment de 16.967 habitatges, dels quals se'n van inspeccionar 3.930 per detectar usos fraudulents, sobrepreu del lloguer màxim permès, etc.

Actualment, s'han consolidat més de dotze tipus de procediments sancionadors contra aquests incompliments i altres que estan regulats a la Llei del Dret a l'Habitatge, de gran transcendència social, com la discriminació i l'assetjament, si bé amb la consideració que la potestat sancionadora ha d'anar precedida d'una cerca de solucions més enllà dels expedients disciplinaris: mediació, foment, ajuts, etc.

En definitiva, l'aplicació del règim de disciplina d'habitatge és una forma de protegir i garantir l'ús dels habitatges habituals i els drets de les persones que els habiten, vetllant perquè es compleixi la funció social inherent al dret de propietat i que aquest es respecti.

↑ **Promoció d'habitatge dotacional per a gent gran i allotjament temporal. Carrer Ali Bei, 100-102. El Fort Pienc.**
Arquitectura: Arquitectura Produccions, Pau Vidal, Vivas Arquitectos
Font: Ajuntament de Barcelona

PREVENCIÓ DE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

La missió *prevenció* té com a objectiu evitar l'exclusió residencial i donar resposta a l'emergència habitacional a la ciutat. Engloba instruments com els serveis de mediació per a casos de dificultat de pagament de l'habitatge, els serveis específics de prevenció i mediació en desnonaments, la Mesa d'emergències socials, els ajuts al pagament del lloguer, el desplegament dels espais d'atenció a la pobresa energètica, els programes per lluitar contra el sensellarisme i l'atenció a situacions de discriminació i racisme immobiliari que es donen a la ciutat.

En aquesta secció es presenten reflexions i projectes nacionals i internacionals que han servit d'inspiració per a Barcelona. Montserrat Pareja-Eastaway analitza els tipus d'instruments de política pública que es poden posar en marxa des de l'Administració a diferents nivells per tal de garantir l'accés a l'habitatge i el manteniment d'aquest. Maria Teresa Costa-Campi i Elisenda Jové presenten accions per combatre la pobresa energètica. L'article assenyala també els grans eixos d'actuació del nou Centre d'Assessorament sobre la Pobresa Energètica de la Unió Europea.

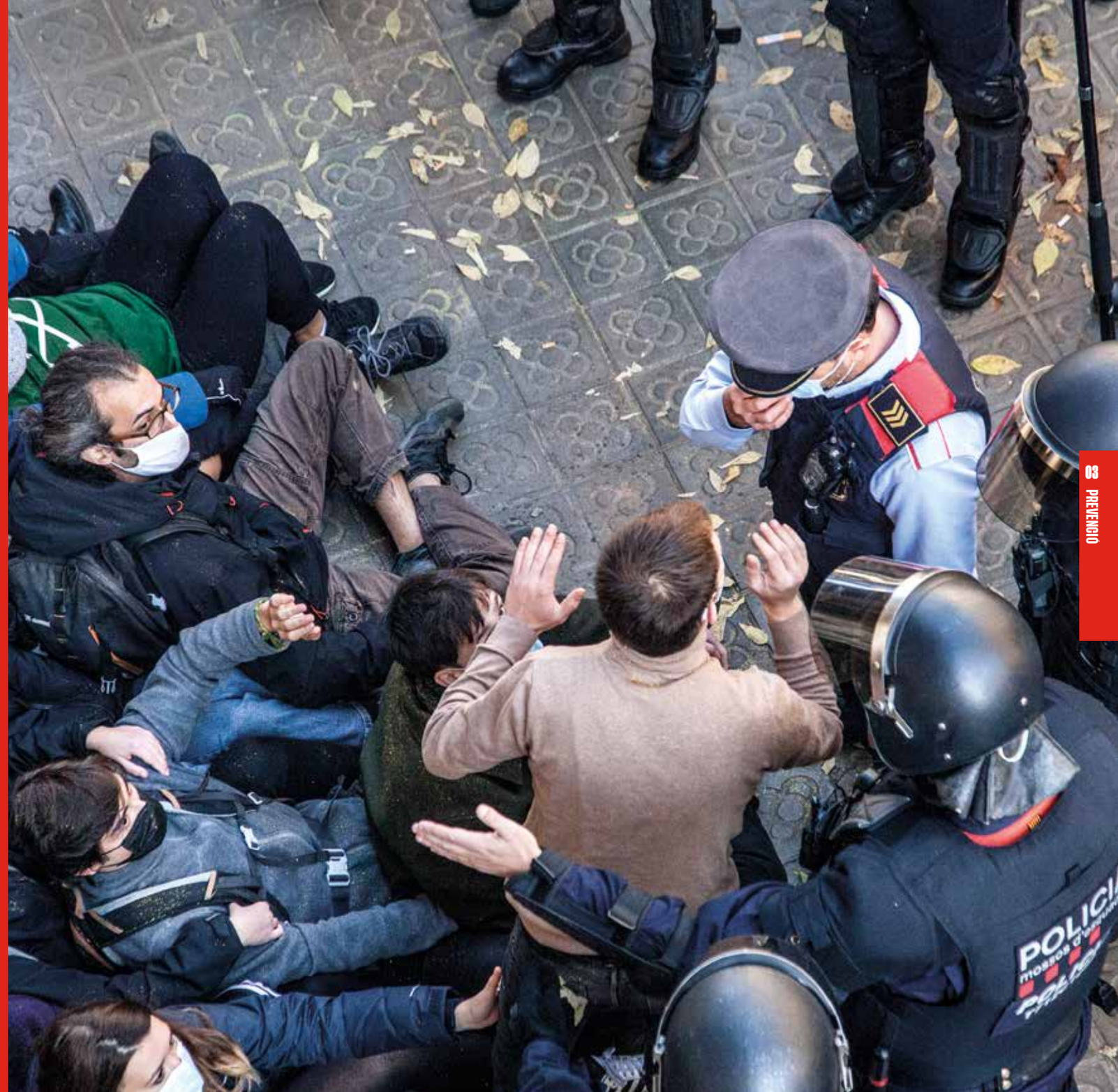
Finalment, l'Albert Sales presenta la metodologia internacional d'intervenció social *Housing First*, una modalitat d'intervenció per a persones sense llar que aporta una sortida a la situació de viure al carrer a persones amb problemàtiques molt complexes que no han trobat el seu encaix en serveis orientats segons el model tradicional d'«escala d'atenció».

PREVENCIÓ DELS DESNONAMENTS

La situació d'emergència habitacional té la seva màxima expressió en els desnonaments per motius econòmics. Segons dades del Consell General del Poder Judicial, en el 2021 es van executar un total de 1.755 desnonaments a la ciutat de Barcelona, 1.431 de lloguer i 169 d'hipoteques.

En els darrers anys, l'Ajuntament de Barcelona ha maximitzat els esforços per poder prevenir situacions de pèrdua de l'habitatge, i ha adquirit un paper proactiu davant la problemàtica. Actualment no només es dona resposta a l'emergència quan aquesta es produeix, sinó que també es dediquen esforços a detectar els casos de desnonaments al més aviat possible per tal de prevenir i evitar la situació de vulneració de drets que això suposa.

En aquesta línia, l'Administració es dota de més mitjans per a la mediació i incrementa les eines disponibles de suport, com són els ajuts al lloguer. En els casos en què no és possible un acord amb la propietat i, per tant, no es pot evitar el desnonament, l'objectiu és oferir una alternativa residencial.



→ **Veïns i veïnes aturant un desnonament d'una finca adquirida per un fons voltor. Barcelona, desembre 2021.**
Font: Ivan Giesen. Sindicat de Llogateres

SERVEI DE MEDIACIÓ PER A CASOS D'IMPAGAMENT I DE DIFICULTAT DE PAGAMENT DE LLOGUER

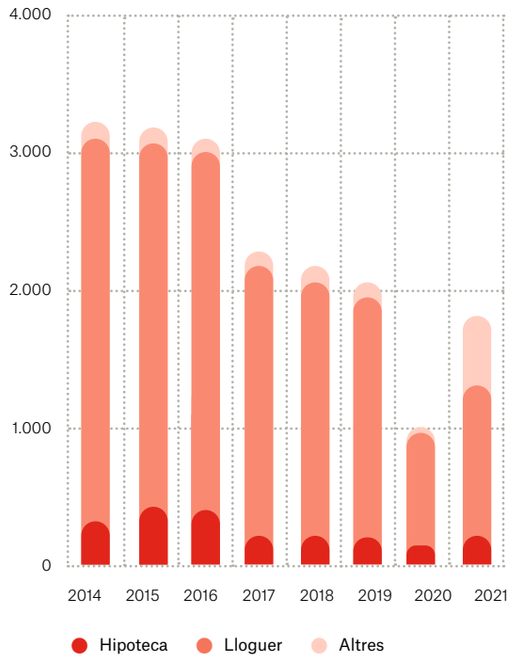
L'Ajuntament de Barcelona facilita a la ciutadania serveis de mediació i assessorament jurídic que tenen com a objectiu:

- Arribar a acords entre les persones o entitats propietàries i les persones residents.
- Evitar processos judicials i situacions traumàtiques per a les persones.
- Permetre a les persones conservar la seva llar,
- Si és necessari, fer front a deutes pendents i prevenir endeutaments futurs.

L'assessorament i la mediació funcionen de manera complementària a l'atorgament d'ajuts al pagament de l'habitatge i s'articulen a través dels serveis següents:

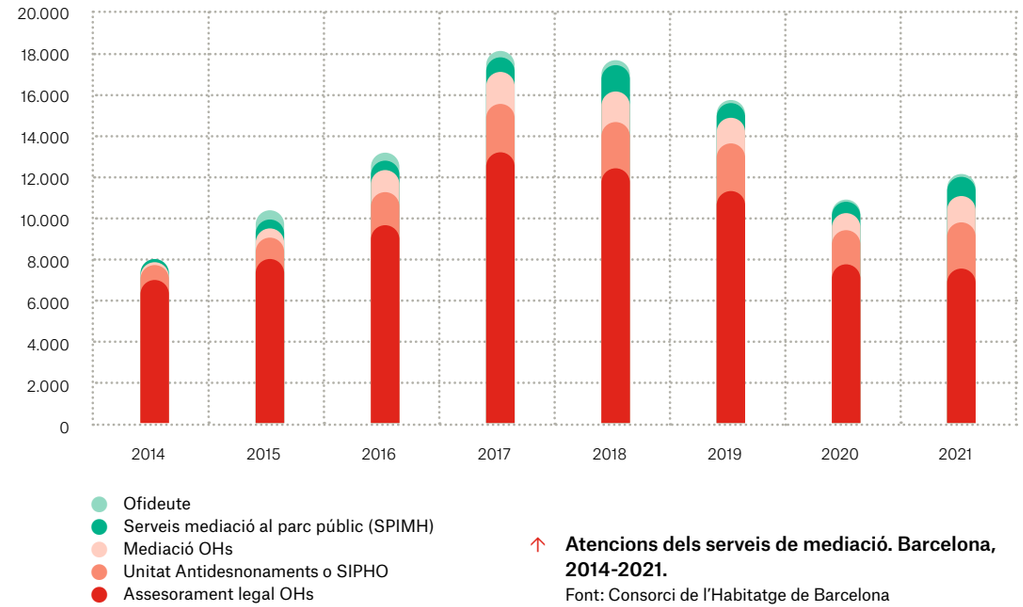
- **Serveis d'Ofideute**, o d'assessorament hipotecari a persones amb dificultats econòmiques i en risc de perdre l'habitatge.
- **Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatge Públic (SPIMH)**, que facilita la convivència i atén dificultats de pagament en habitatges públics.
- **Serveis de mediació de les Oficines de l'Habitatge (OH)** entre la propietat (arrendador) i la persona llogatera (arrendatari) en aquells casos en què, per dificultats econòmiques (impagament, deute, demanda, etc.), l'arrendatari s'exposa a un desnonament o és víctima d'assetjament immobiliari, entre altres situacions.
- **Unitat Antidesnonaments o servei d'acompanyament als desnonaments (SIPHO).**
- **Serveis d'assessorament legal de les Oficines de l'Habitatge (OH)**, en relació amb el lloguer, la hipoteca i les comunitats de propietaris.

Entre el 2015 i el 2021, a la Xarxa d'Oficines de l'Habitatge es van atendre 88.051 unitats de convivència que necessitaven suport en la mediació per mantenir el seu habitatge a través dels diferents equips municipals existents.



↑ **Desnonaments executats al Partit Judicial de Barcelona, 2014-2021.**
Font: Consell General del Poder Judicial

→ **Oficina de l'Habitatge (Consorci de l'Habitatge de Barcelona).**
Font: Ajuntament de Barcelona



↑ **Atencions dels serveis de mediació. Barcelona, 2014-2021.**
Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

UNITAT ANTIDESNONAMENTS

La Unitat Antidesnonaments o Servei de Prevenció i Mediació en Desnonaments (SIPHO) és un servei municipal, pioner a l'Estat espanyol, que centralitza de manera integral la gestió de l'atenció a les famílies en processos de pèrdua de l'habitatge. Els seus objectius principals són:

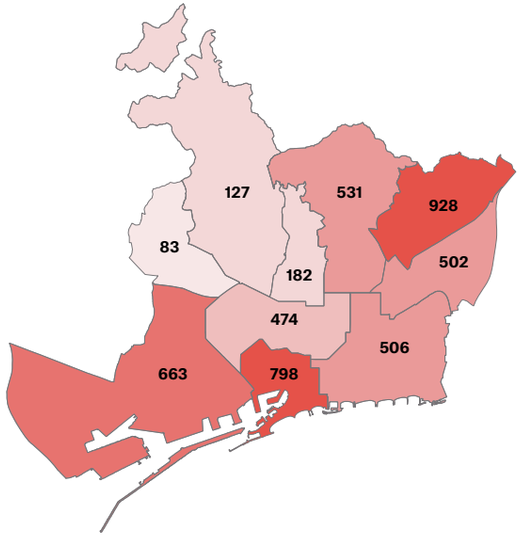
- **Actuar contra els desnonaments.**
- **Atendre situacions d'ocupació sense títol habilitant.**

El servei sorgeix del convenciment que la millor resposta a l'emergència habitacional és la prevenció i la mediació, i l'objectiu final és sempre evitar la pèrdua de l'habitatge. En els casos en què un acord per mantenir l'habitatge no és possible, la Unitat assisteix a tots els actes de desnonament, acompanyant la família en tot el procés i realitzant la interlocució i la mediació necessàries amb la comitiva judicial, els cossos policials i la propietat.

L'acompanyament a les famílies és clau per ajudar a superar la brutalitat dels processos de llançament i l'ansietat i l'angoixa que provoquen. En aquestes situacions, cal oferir una alternativa residencial als afectats, ja sigui a través de la Mesa d'Emergències Socials, en els casos inclosos en el reglament d'aquest òrgan, o a través del mercat privat, mitjançant ajuts al pagament del lloguer, pensions o altres recursos a disposició de l'Administració.

Posar l'accent en la prevenció permet activar al més aviat possible els serveis i recursos disponibles, com són els ajuts al pagament del lloguer o de compensació del deute, els programes socials com la Borsa d'Habitatge de Lloguer i l'acompanyament perquè els grans tenidors compleixin amb les obligacions legals vigents.

Tot i que la tasca que desenvolupa la Unitat s'ha vist afectada per la suspensió de les lleis catalanes 24/2015 i 4/2016, que protegien les famílies vulnerables contra els desnonaments, sobretot els impulsats per les grans financeres i els grans tenidors d'habitatge, i per la dificultat de conèixer els procediments judicials des de l'inici dels processos de desnonament, l'efectivitat dels protocols que desplega el servei per ajudar les famílies que es troben en situació de risc de perdre l'habitatge és cada vegada més gran, i el nombre de casos que es resolen va en augment. Actualment, gràcies a la intervenció de la Unitat Antidesnonament i de les entitats socials, el 90 % de les ordres de llançament a la ciutat no s'executen i el 80 % se suspenen abans del dia assenyalat.



↑ **Total d'unitats familiars ateses per districte. Barcelona, 2021.**
Font: Ajuntament de Barcelona

La Unitat Antidesnonaments pertany orgànicament a l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació (IMHAB), tot i que es treballa des de les Oficines de l'Habitatge, on es presta la pertinent atenció pròxima a les famílies, es realitza la coordinació amb els equips i es treballa en xarxa amb altres serveis municipals, partint de la informació que arriba dels jutjats i de les Oficines de l'Habitatge dels diferents districtes.

L'atenció a situacions de risc de pèrdua de l'habitatge per part de la Unitat s'inicia 24 hores després del contacte amb les Oficines de l'Habitatge o amb el servei «Habitatge et truca».

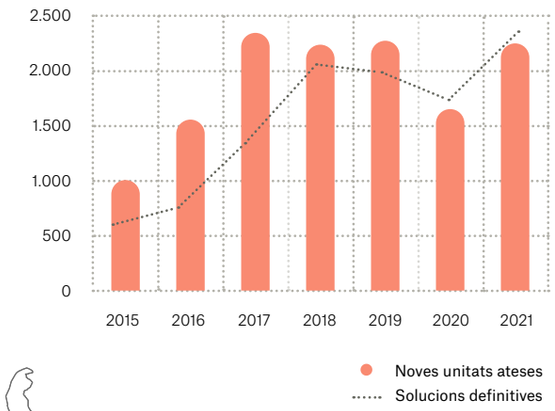
OFICINES DE L'HABITATGE
(Consorci de l'Habitatge de Barcelona)
1. Oficina de l'Habitatge de Ciutat Vella
Plaça de Salvador Seguí, 13
2. Oficina de l'Habitatge de l'Eixample
Carrer d'Alí Bei, 13-15
3. Oficina de l'Habitatge de Sants – Montjuïc
Carrer Antoni de Capmany, 23
4. Oficina de l'Habitatge de Les Corts
Carrer del Remei, 9
5. Oficina de l'Habitatge de Sarrià - Sant Gervasi
Carrer de Canet, 24
6. Oficina de l'Habitatge de Gràcia
Carrer Francisco Giner, 14
7. Oficina de l'Habitatge d'Horta - Guinardó
Carrer del Llobregós, 175-189
8. Oficina d'Habitatge de Nou Barris
Plaça Major de Nou Barris, 1
9. Antena d'Habitatge Zona Nord
Avinguda d'Escolapi Càncer, 5
10. Oficina de l'Habitatge de Sant Andreu
Carrer de Joan Torras, 49
11. Oficina de l'Habitatge de Sant Martí
Carrer Pujades, 350

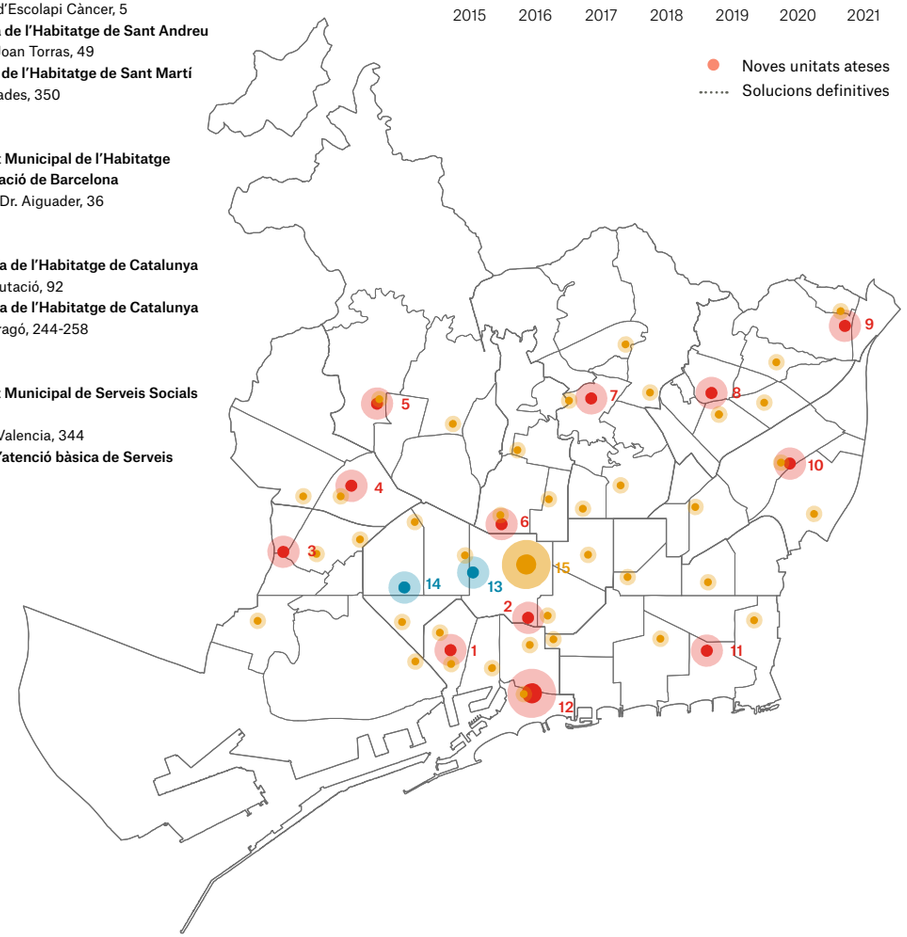
IMHAB
12. Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona
Carrer del Dr. Aiguader, 36

AHC
13. Agència de l'Habitatge de Catalunya
Carrer Diputació, 92
14. Agència de l'Habitatge de Catalunya
Carrer d'Aragó, 244-258

IMSS
15. Institut Municipal de Serveis Socials (IMSS)
Carrer de Valencia, 344
Oficines d'atenció bàsica de Serveis Socials

↓ **Atencions de la Unitat Antidesnonaments. Barcelona, 2015-2021.**
Font: Ajuntament de Barcelona





AMPLIACIÓ DE L'ABAST DE LA MESA D'EMERGÈNCIES SOCIALS

La Mesa d'Emergències Socials és un servei consorciat entre l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya que s'encarrega de valorar les situacions de vulnerabilitat residencial i d'oferir habitatge a les unitats de convivència que l'han perdut.

Amb l'objectiu d'ampliar el ventall de persones que es poden acollir als serveis de la Mesa d'Emergències Socials, l'any 2016 se'n va modificar el reglament. La modificació es va elaborar amb el grup de treball de Modificació del Reglament d'Emergències del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona, per incloure:

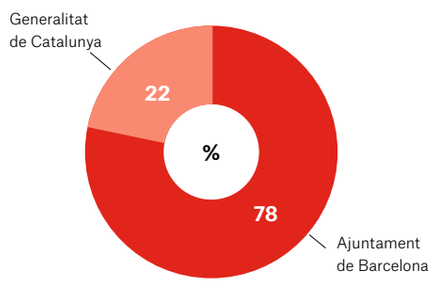
- **L'atenció a les famílies amb ordre de desnonament però sense títol habilitant.**
- **L'atenció a les famílies amb menors quan l'habitatge estigui en molt mala situació.**
- **L'eliminació del criteri d'ingressos mínims.**
- **L'elevació del criteri d'ingressos màxims.**
- **L'admissió d'usuaris o adjudicataris amb propietats, sempre que no sigui un altre habitatge o que tingui un valor cadastral superior a 12.000€.**
- **La inclusió de les situacions de violència masclista com a criteri d'adjudicació d'habitatges d'emergència social.**

Entre el 2016 i el 2021, la Mesa d'Emergències Socials ha adjudicat 1.317 habitatges. Complementàriament als habitatges lliurats a través de la Mesa, s'ofereixen mecanismes alternatius per atendre les necessitats residencials de les persones adjudicatàries.

El 31 de desembre del 2021 constaven 610 unitats de convivència que, tot i que tenien una valoració positiva estaven a l'espera de l'adjudicació d'un habitatge. A través del programa d'habitatges d'ús turístic (HUT) s'ha pogut facilitar habitatge temporal a 59 d'aquestes llars.

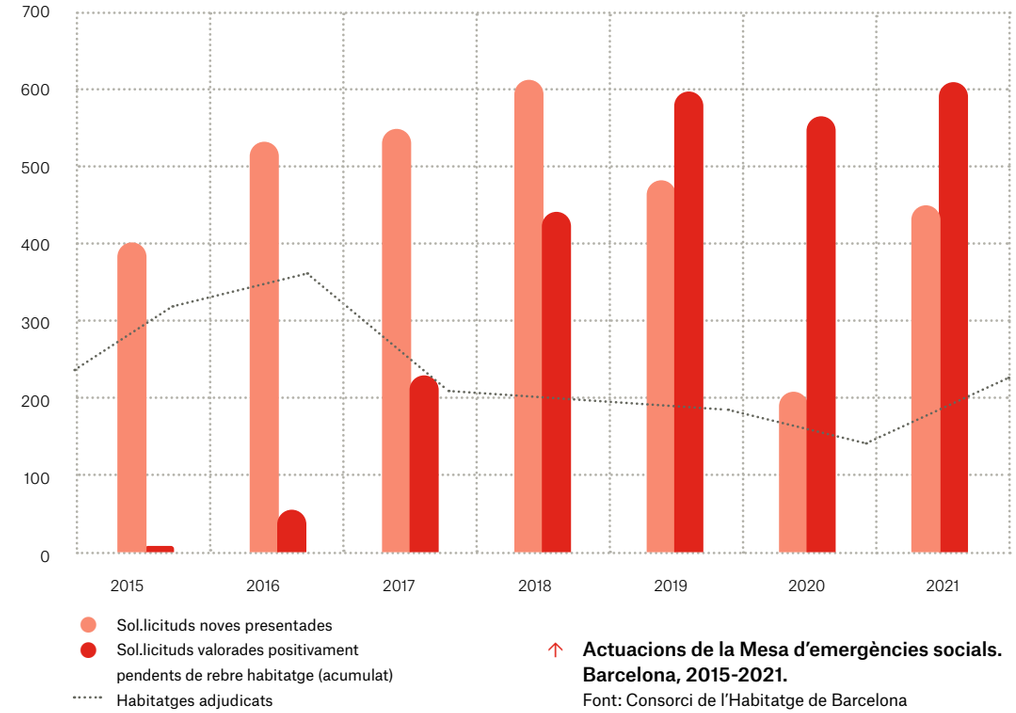
L'any 2021, l'Ajuntament de Barcelona va aportar el 71,8 % dels habitatges adjudicats per la Mesa d'Emergències i el 100 % dels HUT, la qual cosa representa un 78 % del total, mentre que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) va aportar el 22 % restant, lluny del 60 % previst.

El programa Reallotgem, iniciat el 2021 i impulsat per la Generalitat de Catalunya, ha de permetre donar resposta a aquesta situació. El 2021 s'han captat 3 habitatges.



↑ **Aportacions d'habitatges a la Mesa d'Emergències Socials per administracions, 2021.**
Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

→ **Lliurament de claus d'habitatges de la Mesa d'Emergències Socials. Barcelona, abril 2022.**
Font: Ajuntament de Barcelona



↑ **Actuacions de la Mesa d'emergències socials. Barcelona, 2015-2021.**
Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

AJUTS AL PAGAMENT DE L'HABITATGE

L'estratègia més efectiva per evitar la pèrdua de l'habitatge és el suport al pagament d'aquest, ja sigui per resoldre una problemàtica puntual o una situació que es preveu de llarga durada.
Actualment a Barcelona es compta amb un ampli ventall d'ajuts al pagament de l'habitatge que provenen de les diferents administracions; la Generalitat, l'Estat o el mateix Ajuntament.
Mentre el parc públic i social de lloguer no pugui donar resposta a les necessitats de la població de la ciutat, serà necessari recórrer a ajudes al pagament del lloguer per tal de cobrir la diferència entre el que poden aportar els arrendataris i el preu del lloguer a la ciutat.
Actualment, les ajudes al pagament de l'habitatge serveixen, entre d'altres coses, per combatre l'emergència habitacional i prevenir situacions de desnonament, combatre situacions de sobrecàrrega severa del lloguer i prevenir la pobresa energètica.
En els últims anys, l'Ajuntament ha apostat per augmentar el pressupost destinat a ajuts al pagament de l'habitatge, diversificar els tipus d'usuaris que poden rebre aquests ajuts i simplificar els procediments administratius per sol·licitar-los.

→ **Seu de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB). Carrer del Dr. Aiguader, 36. La Barceloneta.**
Font: Ajuntament de Barcelona

TIPUS D'AJUTS AL PAGAMENT DE L'HABITATGE

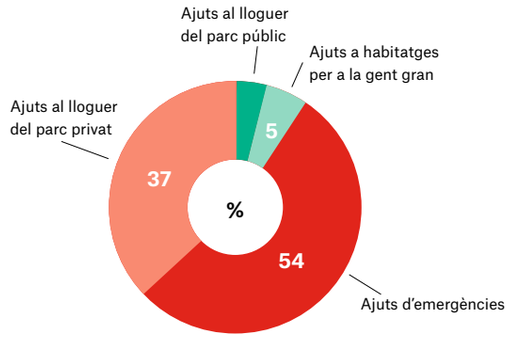
A Barcelona s'ofereixen actualment quatre tipus d'ajuts al pagament de l'habitatge:

- **Ajuts al lloguer del parc públic.**
- **Ajuts al lloguer del parc privat, que han augmentat un 18,45 % el 2021 respecte del 2020 (s'ha arribat a 10.586 ajuts i s'han atès unes 26.500 persones).**
- **Ajuts a habitatges públics amb serveis per a la gent gran.**
- **Ajuts d'emergència dirigits al parc privat. Recentment, aquest tipus d'ajuts han experimentat un fort creixement (+80 % respecte l'any anterior) i han arribat a 19.228 llars l'any 2021.**

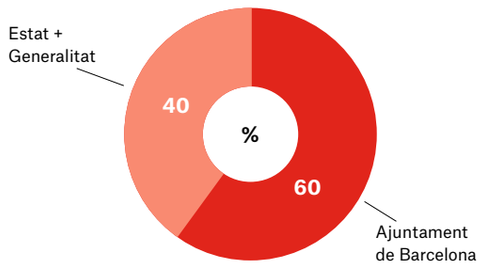
Entre el 2016 i el 2021 es van atorgar 151.691 ajuts al pagament de l'habitatge per un import total de 246,30 M€. El 2021, aquests ajuts van donar suport a unes 80.500 persones.

Les convocatòries d'ajuts al pagament de l'habitatge es gestionen a través de les Oficines de l'Habitatge i els Serveis Socials, i els impulsen diferents administracions.

Entre el 2016 i el 2021 l'Ajuntament va augmentar l'import destinat a ajuts al pagament de l'habitatge de 16 M€ a 31,39 M€. En relació amb la Generalitat i l'Estat, entre el 2016 i el 2021, l'Ajuntament de Barcelona va aportar el 60 % dels ajuts al pagament de l'habitatge del conjunt del parc públic i privat que s'ofereixen a la ciutat.



↑ **Tipus d'ajuts al pagament del lloguer. Barcelona, 2016–2021.**
Font: Ajuntament de Barcelona i Consorci de l'Habitatge de Barcelona

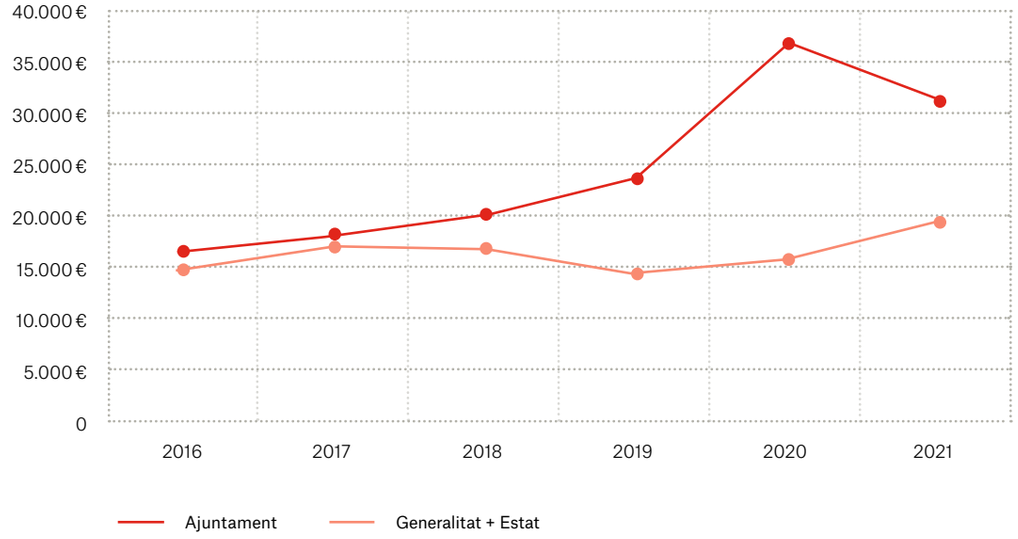


↑ **Distribució dels ajuts al pagament de l'habitage entre administracions, 2021.**
Font: Ajuntament de Barcelona

Tipus d'ajuts	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016-2021
Parc públic	911	1.021	1.200	1.175	1.044	974	961	6.375
Gent gran (habitatges amb serveis)	1.206	1.206	1.311	1.340	1.384	1.384	1.433	8.058
Emergència (parc privat)	12.006	12.519	12.420	12.690	12.799	11.327	19.228	80.983
Parc privat	9.117	9.468	9.692	9.597	8.294	8.638	10.586	56.275
Total ajuts concedits	**23.240**	**24.214**	**24.623**	**24.802**	**23.521**	**22.323**	**32.208**	**151.691**

↑ **Ajuts al pagament de l'habitatge. Barcelona, 2015–2021.**
Font: Ajuntament de Barcelona i Consorci de l'Habitatge de Barcelona

↓ **Evolució dels ajuts al pagament de l'habitatge per administracions, 2016–2021.**
Font: Ajuntament de Barcelona i Consorci de l'Habitatge de Barcelona



AJUTS AL PAGAMENT DE LLOGUER DEL PARC PRIVAT

Els ajuts al pagament del lloguer del parc privat representen el 91 % dels ajuts al pagament de l'habitatge que s'ofereixen a la ciutat. Aquests provenen de l'Ajuntament, la Generalitat i l'Estat, i es gestionen a través de les Oficines de l'Habitatge i els Serveis Socials Bàsics de la ciutat.

L'any 2021, aquests ajuts van tenir un cost de 45,75 M€ i van permetre que 29.814 llars es mantinguessin al seu habitatge.

Els tipus d'ajuts al pagament del lloguer del parc privat són els següents:

- Ajuts estables al pagament del lloguer. Els ofereixen l'Ajuntament, la Generalitat i l'Estat.
- Ajuts d'emergència per l'allotjament. Els ofereixen els Serveis Socials municipals.

L'any 2021, el 69,2 % dels ajuts d'emergència es van concedir a peticions presentades per dones. Van destacar els ajuts al lloguer compartit i a l'allotjament en pensions, que van arribar a quasi 6.000 llars cadascun.

AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER DEL PARC PÚBLIC

Els ajuts al pagament del lloguer del parc públic representen el 9 % del total d'ajuts al pagament de l'habitatge que es concedeixen a la ciutat. Aquests faciliten el pagament de l'habitatge a les llars amb menys ingressos que resideixen en habitatges del parc públic i que no poden fer front al pagament d'un lloguer protegit. Permeten que el preu mitjà del lloguer municipal se situï en 226 €/mes.

Els tipus d'ajuts al pagament del lloguer del parc públic són:

- Fons de lloguer social (4 %). Aquests ajuts faciliten el pagament dels habitatges públics a les llars amb menys ingressos. Els ofereixen l'Ajuntament i la Generalitat.
- Ajuts als habitatges amb serveis per a gent gran (5 %). Aquests ajuts faciliten el pagament dels habitatges amb serveis per a persones grans. Els ofereix íntegrament l'Ajuntament.

L'any 2020, com a part de les mesures Covid, es va aplicar una moratòria automàtica del pagament del lloguer dels habitatges del parc públic i una revisió de les quotes de lloguer dels habitatges del parc públic i dels habitatges inclosos al parc de cessió.

← **Oficina de l'habitatge del barri de Sant Andreu (Consorci de l'Habitatge de Barcelona).**
Font: Ajuntament de Barcelona

→ **Promoció d'habitatge dotacional per a gent gran i allotjament temporal. Carrer Ali Bei, 100-102. El Fort Pienc.**
Arquitectura: Arquitectura Produccions, Pau Vidal, Vivas Arquitectos
Font: José Hevia

SUBSIDIAR LA OFERTA O LA DEMANDA. AJUDES A LA PROMOCIÓ I AJUDES A LES FAMÍLIES

MONTSERRAT PAREJA-EASTAWAY
Universitat de Barcelona,
Co-directora de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge (UPC-UPF-UB-UAB),
Vicepresidenta de la European Network for Housing Research (ENHR)

El mercat de l'habitatge ha estat històricament un mercat intervingut. Les solucions de mercat, tot i ser eficients en l'assignació, no acostumen a produir un resultat desitjable des d'una perspectiva social. Així, el sector públic ha participat en el mercat proveint ajuts tant d'oferta, amb els anomenats «subsidis a la pedra», com a la demanda, amb els ajuts a les persones o les llars. Depenent, entre altres factors, de l'estat del benestar dominant a cada país, el compromís en la provisió d'habitatge a totes les persones ha pres una o altra forma. La dificultat que representa per a les llars, especialment les de baixos ingressos, fer front al pagament dels serveis d'habitatge és una de les raons per les quals la provisió d'un habitatge adequat i digne apareix en bona part de les polítiques públiques d'ençà de la meitat del segle XX. Tanmateix, la reducció generalitzada del pes del sector públic en les economies desenvolupades té una repercussió directa en els mecanismes que s'utilitzen per corregir el resultat del mercat d'habitatge: la millora en l'eficiència de la despesa pública fa que s'hagi optat per una redistribució directa a les llars amb necessitats, tot reduint l'ajut a través de l'oferta.

Els instruments de política pública que es poden fer servir des dels governs nacionals, regionals o locals per garantir l'accés a l'habitatge varien segons el temps i el país. Els ajuts adreçats a l'oferta (constructors, entitats financeres i propietaris) s'han vinculat sovint a ajuts amb voluntat de reduir el preu de la compra o el lloguer de l'habitatge al mercat (Oxley, 1987). Aquests poden ser directes o indirectes: un exemple d'ajut directe seria aquell en què, en situacions de dèficit d'habitatge, els promotors o constructors d'obra nova han pogut accedir a préstecs subvencionats, o bé en quota o bé en tipus d'interès, que faciliten l'expansió del sector. No és casualitat que en molts països on s'ha optat per aquesta intervenció, el sector immobiliari s'hagi convertit en un sector potent per la seva contribució al PIB i per la generació d'un efecte d'arrossegament sobre altres sectors. Alternativament, un exemple d'ajut indirecte seria aquell a partir del qual els propietaris poden percebre reduccions en les seves obligacions fiscals a canvi de posar en el mercat de lloguer el seu habitatge. En general, els ajuts a la pedra cerquen que l'oferta posi en el mercat habitatges amb preus de compra o lloguer per sota del mercat. Un exemple d'ajut a la pedra són els coneguts programes de construcció d'habitatge de protecció oficial a Espanya.

Els ajuts a la demanda van directament adreçats als consumidors d'habitatge, siguin aquests propietaris o llogaters. Aquests també presenten formes diverses: faciliten l'accés a un finançament favorable per accedir a un habitatge en propietat (reduint el tipus d'interès hipotecari o facilitant les condicions d'accés, per exemple, rebaixant l'entrada), o bé constitueixen ajuts directes a les famílies. Aquest tipus d'ajut directe està habitualment vinculat a la renda de les persones, que és un dels criteris d'elegibilitat per percebre'l. En aquest segon cas, l'ajut directe pot ser condicionat a una despesa en habitatge (fins i tot pot ser atorgat directament al propietari de l'habitatge) o simplement augmenta la renda familiar, millorant també la càrrega relativa quant a despesa en habitatge. Són exemples d'aplicació d'aquests ajuts directes a la demanda els esquemes del Regne Unit (*housing benefit*), els Estats Units (*housing vouchers*) o el Canadà (*shelter allowance*).

Tot i així, la divisió entre les dues tipologies no és exacta. Per exemple, els ajuts a la rehabilitació d'habitatge de segona mà poden anar adreçats a professionals del sector, fonamentalment dedicats a la millora dels edificis on hi ha habitatge de lloguer, i també a les llars que desitgen millorar les condicions del seu habitatge. Atès l'impuls que ha agafat la transformació dels habitatges sota criteris de sostenibilitat des de la configuració de l'Agenda 2030 (estalvi energètic, sostenibilitat de materials, etc.), la rehabilitació sostenible (*sustainable retrofitting)* apareix també com a destí de molts ajuts que, malgrat ser percebuts per les llars, van directament orientats a la pedra. Un altre cas seria el de la regulació dels lloguers: malgrat ser determinants per a la capacitat de fixar un determinat preu de lloguer al mercat per part del propietari, afavoreixen directament l'usuari de l'habitatge.

Les polítiques d'habitatge d'avui estan directament determinades per la trajectòria de les mesures adoptades al llarg del temps. Històricament, una de les conseqüències de la Primera i la Segona Guerres Mundials a Europa i de la Guerra Civil a Espanya va ser un parc d'habitatges deficitari i en males condicions. Calia reforçar l'oferta adreçada a satisfer aquests desequilibris i orientar-la a les llars amb necessitats. Majoritàriament, els països van optar per posar en marxa programes d'ajuts a la pedra subvencionant directament la nova construcció i regulant els lloguers.

Malgrat que els instruments fossin similars, amb el pas del temps van donar lloc a sistemes d'habitatge molt diferents. Mentre que a països com Holanda o el Regne Unit bona part d'aquests ajuts van anar orientats a entitats sense afany de lucre, donant pas a la consolidació d'associacions d'habitatge o a l'habitatge públic local, a Espanya els ajuts es van orientar a la nova construcció, tot reforçant un sector immobiliari amb un poder econòmic creixent. A més, la categorització dels habitatges construïts amb el benefici de l'ajut públic, com ara qualsevol de les fórmules associades amb l'habitatge de protecció oficial, però especialment l'habitatge públic, va tenir una durada limitada en el temps. Així, va entrar a formar part de l'oferta del mercat, la qual cosa va contribuir a la minva continuada de l'habitatge públic al país. Tanmateix, l'organització de sistemes d'ajut a la pedra a Europa va ser en bona part el resultat de la pressió que exercien associacions organitzades com ara sindicats, i aquest tipus de política va tenir un paper molt menys redistributiu

que el que haurien tingut ajuts directes a les persones (Kemp, 2007).

El segle XX va ser testimoni d'un desplaçament en els instruments de política d'habitatge utilitzats: de l'ús majoritari d'ajuts a la pedra es va passar a la proliferació d'esquemes d'intervenció en què els ajuts a les persones esdevenien centrals. Així, es van reduir els subsidis a l'oferta per a la construcció d'habitatge de lloguer i es van substituir per diferents modalitats d'ajuts estretament associats al nivell de renda de les famílies i les despeses fiscals (deduccions, incentius o tipus impositius més baixos), que esdevindrien l'eina més utilitzada per subvencionar l'habitatge (Hills *et al.* 1990). En alguns països, com ara Holanda, això ha suposat un replantejament en el funcionament de les gestores d'habitatge públic (*housing associations*), que s'han vist obligades a cercar noves fórmules per al seu finançament arran de l'eliminació de l'ajuda directa pública (Gruis i Nieboer, 2006). Aquest fenomen s'accelera a partir de la crisi econòmica i financera de l'any 2008, amb una certa variabilitat segons els països respecte a la magnitud del canvi. En general, en aquells països on l'estat del benestar està més desenvolupat s'ha reconegut el benefici dels ajuts a les persones com a instrument més redistributiu i més ben orientat. Tal i com diu Kemp (1990), un cop que s'ha resolt el greu dèficit d'habitatge després de les guerres i s'ha millorat considerablement la qualitat dels habitatges, ens trobem davant d'un problema de renda o ingressos de les llars, més que no pas d'habitatge en sí mateix. D'aquesta manera, l'habitatge passa a ser alhora causa i conseqüència de la pobresa econòmica.

REFERÈNCIES

- Gruis, V. and Nieboer, N. (2006) Social housing investment without públic finance: the Dutch case. Public Finance and Management. Vol. 6. Issue 1.
- Hills, J.; Hubert, F.; Tomann, H and Whitehead, B. (1990) Shifting subsidy from bricks and mortar to people: Experiences in Britain and West Germany, Housing Studies, 5:3, 147-167, DOI: 10.1080/0267303900872068.
- Kemp, P. (1990) Income related assistance with housing costs: A cross-national comparison. Urban Studies, vol 27, pp. 795-808.
- Kemp, P. (2007)(ed) Housing allowances in comparative perspective. Bristol: The Policy Press. ISBN: 9781861347541.
- Oxley, M. (1987) The aims and effects of housing allowances ion Western Europe. In: W. Van Vliet (ed) Housing Markets and policies under fiscal austerity. London: greenwood Press.

→ **Promoció d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer. Via Augusta, 401-403. Sarrià.**
Font: Ajuntament de Barcelona

POBRESA ENERGÈTICA

La pobresa energètica és la situació per la qual les persones i famílies tenen dificultats per mantenir la seva llar a una temperatura adequada, tant en els moments de fred com en els de calor.

A Espanya es calcula que un 11 % de la població pateix pobresa energètica, la qual cosa posa de manifest la necessitat d'actuar per garantir l'accés als serveis bàsics de la llar i la urgència de treballar per l'eficiència energètica.

L'atenció a la pobresa energètica requereix diferents tipus d'intervencions i a diferent escala i es dona a través dels Punts d'Assessorament Energètic.

En aquesta línia, i des d'una perspectiva de drets energètics, l'Ajuntament de Barcelona treballa per garantir l'accés als subministraments bàsics a través de l'assessorament i l'acompanyament a la ciutadania, i per millorar l'eficiència dels habitatges a través de la rehabilitació del parc construït, especialment en el cas de les llars i els col·lectius més vulnerables.

PUNTS D'ASSESSORAMENT ENERGÈTIC (PAE)

Els PAE o Punts d'Assessorament Energètic són un servei de l'Ajuntament de Barcelona que pretén informar i atendre les persones residents a la ciutat, i intervenir perquè puguin exercir els seus drets energètics i les companyies no els neguin l'accés als subministraments bàsics.

El seu objectiu final és combatre la pobresa energètica a Barcelona, és a dir, garantir els drets de la ciutadania en relació amb l'accés als subministraments bàsics, i millorar l'eficiència de les llars de la ciutat, treballant a partir de la prevenció i l'acció comunitària.

Des del moment de la seva creació, l'any 2017, s'ha apostat per un model de proximitat i els PAE s'han ubicat majoritàriament a les Oficines de l'Habitatge ja existents. Actualment hi ha 12 PAE repartits per tota la ciutat.

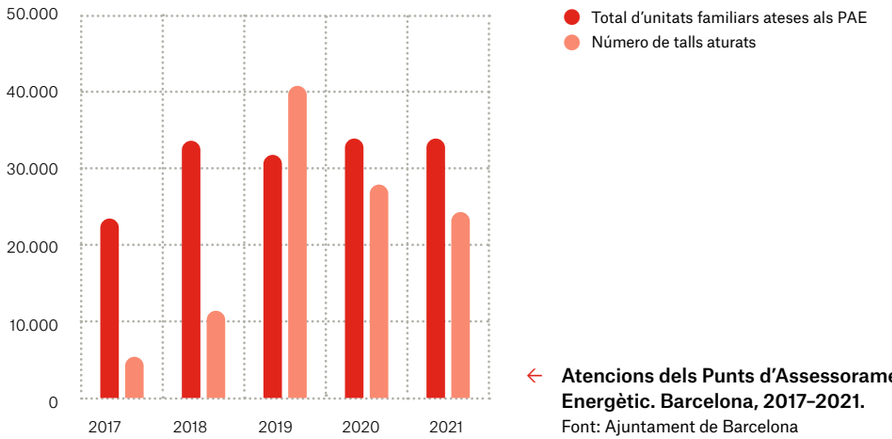
Entre el 2017 i el 2021, els Punts d'Assessorament Energètic han atès 155.475 llars i han aturat 108.590 talls de subministrament de llum, d'aigua i de gas en domicilis de la ciutat. L'any 2021, gairebé el 70 % de les persones que van acudir als PAE ho van fer derivades per altres serveis municipals, entre ells les Oficines de l'Habitatge.

Les xifres del 2021 mostren que els usuaris dels Punts d'Assessorament energètic van ser en un 65 % dones. Aquesta dada mostra com les desigualtats econòmiques estructurals que afecten les dones són un factor determinant a l'hora de patir situacions de pobresa energètica. El 13 % dels usuaris dels PAE eren llars monomarentals (amb un 62 % de dones nascudes fora de l'Estat espanyol) i el 45 % eren dones soles, amb una mitjana d'edat de seixanta-sis anys.

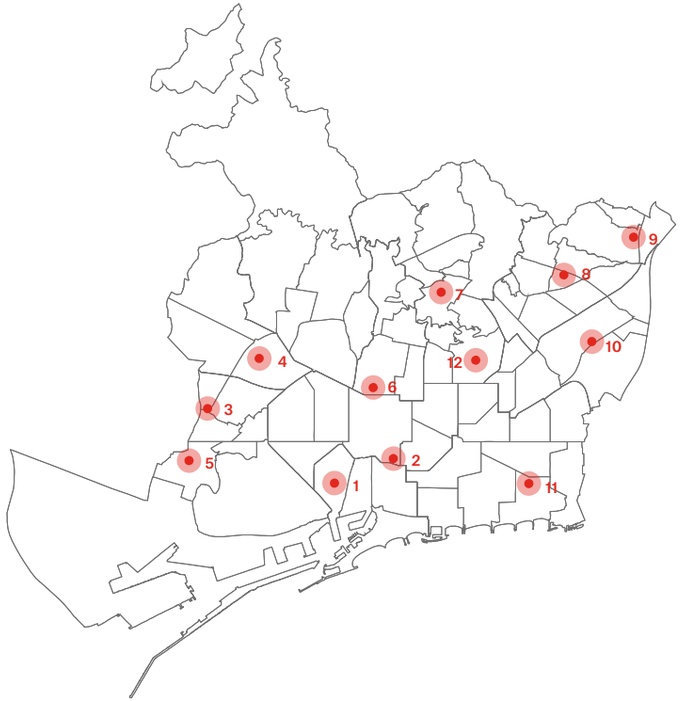
Pel que fa al territori, els districtes que aglutinen més atencions són Nou Barris (21 %), Ciutat Vella (13 %) i Sant Martí (13 %).

Entre el 2020 i 2021, tres de cada quatre consultes als PAE han estat relacionades amb el subministrament de la llum. Del total d'aquestes, més de la meitat han estat relacionades amb demandes d'assessorament per rebaixar el cost de la factura de la llum a través de l'optimització de les factures o la sol·licitud del bo social. Durant el primer trimestre del 2022, aquest tipus de consultes han continuat creixent en volum mes a mes.

Si calculem l'estalvi econòmic associat a l'assessorament energètic realitzat des de l'inici del servei dels PAE, el 2017, s'observa un estalvi de 721.572,11€ (amb IVA) en total.



← **Atencions dels Punts d'Assessorament Energètic. Barcelona, 2017–2021.**
Font: Ajuntament de Barcelona



1 **PAE de Ciutat Vella**
Plaça de Salvador Seguí, 13
2 **PAE de l'Eixample**
Carrer d'Alí Bei, 13-15
3 **PAE de Sants – Montjuïc**
Carrer Antoni de Capmany, 23
4 **PAE de Les Corts i Sarrià - Sant Gervasi**
Carrer del Remei, 9
5 **PAE de La Marina**
Passeig de la Zona Franca, 185-219
6 **PAE de Gràcia**
Carrer Francisco Giner, 14
7 **PAE d'Horta - Guinardó**
Carrer del Llobregós, 175-189
8 **PAE de Nou Barris**
Plaça Major de Nou Barris, 1
9 **PAE Zona Nord**
Avinguda d'Escolapi Càncer, 5
10 **PAE de Sant Andreu**
Carrer de Joan Torras, 49
11 **PAE de Sant Martí**
Carrer Pujades, 350
12 **PAE d'Horta Guinardó**
Plaça de Salvador Riera, 2

↑ **Punts d'Assessorament Energètic de Barcelona.**
Font: Barcelona Regional a partir de dades de l'Ajuntament de Barcelona

↓ **Punt d'Assessorament Energètic de Sant Andreu**
Font: Ajuntament de Barcelona

ACCIONS LOCALS PER COMBATRE LA POBRESA ENERGÈTICA

MARIA TERESA COSTA-CAMPI
Catedràtica emèrita d'Economia de la Universitat de Barcelona,
Directora de la Càtedra de Sostenibilitat Energètica de la Universitat de Barcelona (UB), Institut d'Economia de Barcelona (IEB)

ELISENDA JOVÉ LLOPIS
Investigadora de la Càtedra de Sostenibilitat Energètica de la Universitat de Barcelona (UB), Institut d'Economia de Barcelona (IEB),
Professora associada de la Universitat de Barcelona

El debat a Europa sobre el problema de la pobresa energètica és més present que mai, no només per la qüestió energètica, sinó també per la preocupació social més àmplia relacionada amb el canvi climàtic, la degradació dels edificis, la pobresa i la privació de la salut (Comissió Europea, 2020; 2021).[1] D'acord amb les darreres xifres publicades pel portal estadístic Eurostat,[2] al voltant del 7,5 % de la població de la Unió Europea no es pot permetre mantenir les seves llars a una temperatura adequada. Si bé la pobresa energètica és una situació generalitzada a tot Europa, la seva incidència mostra una notable heterogeneïtat entre els diferents Estats membres. Els països més afectats són Bulgària (27,51 %), Lituània (23,1 %), Xipre (20,9 %), Portugal (17,5 %) i Grècia (17,1 %). En canvi, els percentatges més baixos (al voltant del 2 %) es registren a Suïssa, Noruega, Àustria, Finlàndia i la República Txeca.

Les mesures d'intervenció social proposades per afrontar la pobresa energètica s'han centrat principalment en accions de caràcter pal·liatiu. Es tracta, doncs, de mesures a curt termini, reactives i encaminades a proporcionar un alleujament financer entre els col·lectius més vulnerables. En canvi, l'eina més eficaç a mitjà i llarg termini és actuar sobre la despesa energètica i el bon estat dels habitatges. En aquesta línia, guanyen terreny aquells mecanismes orientats a la rehabilitació energètica de les llars i l'impuls de l'autoconsum a través de les comunitats energètiques locals.

Amb el propòsit d'erradicar la pobresa energètica i accelerar la transició energètica justa, a finals de novembre del 2021, la Comissió Europea posava en marxa el Centre d'Assessorament sobre la Pobresa Energètica (*Energy Poverty Advisory Hub*, EPAH), basat en la creació d'una xarxa col·laborativa d'actors locals. Amb el seu funcionament s'inicia a Europa un nou camí per abordar la pobresa energètica a través d'un enfocament de baix a dalt (*bottom-up*), en què la interacció dels diferents actors locals (empreses, entitats socials, Administració i ciutadania) esdevé un element essencial que determinarà l'èxit dels múltiples mecanismes de mitigació d'aquesta problemàtica socioeconòmica. Tot i que les accions de dalt a baix (*top-down*) són essencials per comprendre la magnitud del problema, establir els objectius de reducció i definir accions a curt, mitjà i llarg termini, les accions regionals i locals permeten ampliar al màxim el radi d'actuació i respondre directament a les necessitats pròpies que afronten els col·lectius més vulnerables als diferents territoris.

L'EPAH, que compta amb el suport de la Direcció General d'Energia de la Comissió Europea, està coordinat per cinc organitzacions principals —Climate Alliance, AISFOR, Akaryon, Ecoserveis i NOVA School of Science and Technology-FCT NOVA— i set institucions nacionals que actuen com a antenes locals a Grècia, Romania, Irlanda, Xipre, Croàcia, Polònia i Bulgària. L'EPAH té una durada prevista de quatre anys i pretén anar un pas més enllà del focus nacional iniciat per l'Observatori de la Pobresa Energètica de la Unió Europea en la generació de transformacions en el coneixement sobre la pobresa energètica, establint un servei que doni suport als municipis, ja que s'ha observat que aquests són els actors que es troben a la primera línia a l'hora d'abordar la pobresa energètica i contribueixen a establir una connexió directa entre les estratègies internacionals i el context local.

El nou Centre d'Assessorament sobre Pobresa Energètica de la Unió Europea té tres grans eixos d'actuació: identificar i visibilitzar accions locals per fer front a la pobresa energètica, convertir-se en el centre de competències de referència sobre la pobresa energètica i, finalment, mitigar la pobresa energètica proporcionant assistència tècnica a les autoritats locals i organitzacions de la societat civil.

Pel que fa al primer eix d'actuació, durant l'any 2021 el Centre ha recopilat més de dos-cents casos locals inspiradors que han tingut com a fruit dos recursos en línia per orientar les parts interessades en la implementació d'accions concretes i la lluita contra la pobresa energètica en el seu context local. D'una banda, destaca l'EPAH ATLAS, que és una base de dades interactiva en línia que permet al visitant descobrir projectes locals i internacionals, així com mesures per abordar la pobresa energètica a tot el món. A través d'una sèrie de filtres ràpids i avançats, aquesta eina permet a l'usuari identificar fàcilment una llista de projectes i accedir a informació addicional a través de les fitxes descriptives (fase de la pobresa energètica, tipus d'intervenció, professionals implicats, tipus de finançament, tipus d'ODS abordats, etc.). L'objectiu és que el nombre d'experiències creixi i es difonguin exemples nous de mesures i accions eficaces contra la pobresa energètica. El segon instrument clau per donar visibilitat a les accions locals i poder replicar-les en altres territoris afectats és el recent informe *Tackling energy poverty through local actions— Inspiring cases from across Europe*, que recull un total de vint-i-quatre experiències europees d'èxit sobre com es pot alleujar la pobresa energètica a nivell local. Aquest treball, resultat de l'àmplia investigació de més de dues-centes bones pràctiques, posa de manifest que unes iniciatives locals ben dissenyades contribueixen amb èxit a millorar la problemàtica de la pobresa energètica. Entre les diferents pràctiques locals implementades a la ciutat de Barcelona, sobresurt la posada en marxa dels dotze Punts d'Assessorament Energètic. Aquesta iniciativa, que va posar en marxa el 2017 l'Ajuntament de Barcelona, amb la col·laboració d'entitats socials, ofereix informació, atenció i intervenció essencial perquè els col·lectius més vulnerables puguin tenir garantits els drets energètics bàsics i millorar l'eficiència de les seves llars. Aquest projecte també compta amb un programa d'inserció laboral que ofereix anualment experiència i forma-

Mitgera solar fotovoltaica. Carrer de la Ciutat de Granada. El Poblenou.
Font: Lídia Carbonell. Ajuntament de Barcelona

ció a una vintena de persones vulnerables. Un cop finalitzat el període de formació, els beneficiaris realitzen tasques d'optimització de factures energètiques de llars vulnerables i d'avaluació de les condicions dels habitatges per oferir assessorament sobre mesures energèticament eficients de baix cost en cas que sigui necessari.

El segon eix d'actuació se centra en mecanismes conductuals per fer front a la pobresa energètica. Per això l'EPAH acaba de posar a disposició de totes les persones interessades el primer curs en línia sobre pobresa energètica, titulat «Introducció a la pobresa energètica i a l'EPAH». Es tracta d'un curs introductori de curta durada obert a tothom, ja que no calen requisits formatius previs. El curs ofereix una visió general de la pobresa energètica i està disponible en anglès amb subtítols en vint-i-un idiomes. El Centre té previst oferir dos nous cursos en línia durant els pròxims mesos a un públic més especialitzat. El curs «La pobresa energètica a Europa: del marc polític a la integració en els plans d'acció locals— curs compacte EPAH» estarà orientat principalment als responsables de la presa de decisions, per tal d'incrementar el coneixement sobre el marc polític i estratègic de la pobresa energètica i proporcionar-los els coneixements i les eines necessaris per dissenyar polítiques i plans locals. En canvi, el curs «Alleujar la pobresa energètica: com implementar accions locals— curs ampliat EPAH» vol oferir informació pràctica sobre el terreny sobre com mitigar la pobresa energètica, així com estudis de casos, bones pràctiques, eines i recursos disponibles a personal tècnic i professionals.

La tercera línia d'actuació del Centre es basa a oferir assistència tècnica a les autoritats locals i les organitzacions de la societat civil amb l'objectiu final de motivar-les a emprendre accions contra la pobresa energètica a nivell local. Aquest any 2022 ja s'ha llançat la primera convocatòria per accedir a aquesta assistència, i actualment s'estan avaluant les propostes rebudes. Els guanyadors de la convocatòria obtindran fins a nou mesos de suport personalitzat per part d'experts i del mateix equip del Centre per desenvolupar les accions contra la pobresa energètica plantejades.

La realitat local que viuen les llars afectades per la pobresa energètica és un factor rellevant a tenir en compte a l'hora d'abordar aquesta problemàtica. Són essencials els esforços holístics en tots els nivells de govern, des de l'àmbit europeu fins a l'àmbit local, en la línia del que està impulsant aquesta plataforma col·laborativa europea. Com més bones pràctiques sobre el terreny es puguin donar a conèixer, més es podrà contribuir al disseny d'un marc perquè els municipis desenvolupin cada cop més projectes i els resulti encara més fàcil abordar la pobresa energètica.

1 Comissió Europea (2020). Commission Recommendation (EU) 2020/1563 of 14 October 2020 on energy poverty. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:32020H1563&from=ES

2 Comissió Europea (2021). Communication from the Commission to the European Parliament, the European Council, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions. Tackling rising energy prices: a toolbox for action and support. com/2021/660 final. Available at: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/XT/?uri=COM%3A2021%3A660%3AFIN&qid=16342159841012https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDES01__custom_137816/bookmark/map?lang=en&bookmarkId= f4f90944-6627-4c6b-8035-f966532e2036

LLUITA CONTRA EL SENSELLARISME

Un dels fenòmens que expressa amb més claredat l'exclusió residencial és el sensellarisme, un terme que defineix la situació de persones que no disposen d'un habitatge amb les condicions mínimes d'habitabilitat per viure-hi amb dignitat o no hi tenen accés.
L'increment d'aquest fenomen d'exclusió residencial és una realitat alarmant a tot Europa, especialment després de l'emergència sanitària i social ocasionada per la Covid-19.
Aquesta situació té un impacte especial en certs grups socials amb dificultats estructurals per aconseguir un habitatge, com ara les famílies monomarentals, les persones immigrants i les persones joves. Aquests col·lectius presenten una tendència més elevada a veure's abocats a viure al carrer, en equipaments d'institucions públiques o privades, habitatges d'inclusió, assentaments de barraques o pisos ocupats.

→ **Dones usuàries del Centre Residencial d'Inclusió La Llavor en un taller de confecció tèxtil. Barcelona, octubre 2020.**
Font: Edu Bayer. Ajuntament de Barcelona

ATENCIÓ A LES PERSONES SENSE LLAR

Segons el setè Recompte de la Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar (XAPSLL), el maig del 2021 es van comptabilitzar a Barcelona 895 persones que dormien a la via pública i 3.046 allotjades en equipaments o entitats municipals de la ciutat. 1.741 d'aquestes places eren en allotjaments públics i concertats, i 1.305, en entitats socials privades, unes xifres que s'havien incrementat un 36 % respecte del 2008.

Davant d'aquesta situació, i tenint en compte l'evidència proporcionada per altres ciutats, l'Ajuntament de Barcelona va decidir apostar per la metodologia *Housing First* (Primer la llar). Es tracta d'un model innovador, amb èxit internacional, que assumeix que, perquè una persona sense llar superi aquesta situació, ha de disposar, com a primera mesura, d'un habitatge individual, permanent, digne i adequat a les seves necessitats.

El plantejament *Housing First* ha fet redefinir el model tradicional d'atenció a les persones sense llar a la ciutat (caracteritzat pel fet que la persona sense llar aconsegueix l'habitatge al final del seu procés de recuperació), orientant-lo cap a un model que defensa que, perquè una persona sense llar millori, primer necessita tenir un habitatge permanent. Aquesta redefinició de política pública afegeix un nou element de tensió a la demanda d'habitatge assequible a la ciutat.

El programa municipal Primer la Llar, com a projecte pilot, es va iniciar el 2015 i es va desplegar durant el 2016 amb 50 habitatges (en 2 lots de 25 habitatges cadascun). Els objectius del programa són:

- Oferir un habitatge en règim de tinença i ús individual, que s'ocupa en solitari.
- Oferir suport socioeducatiu i instrumental per iniciar un procés de recuperació, reinserció i adquisició de plena autonomia personal.
- Procurar la vinculació de les persones amb els serveis de la xarxa pública de la ciutat.
- Possibilitar que s'aconsegueixi una autonomia personal, funcional i econòmica que permeti la vida independent.

El programa s'adreça a persones sense llar i en situació d'exclusió social severa, amb problemes de salut mental i/o drogodependències, que viuen al carrer i que no s'acaben de vincular als recursos existents. Aquestes persones, per formar part del programa, han d'acceptar la visita d'un professional un cop a la setmana com a mínim, contribuir al cost del lloguer (pagant com a màxim un 20 % del total), respectar la convivència veïnal i comunitària, i acceptar ser avaluats per fer el seguiment del projecte.

Per la seva banda, el Departament de Treball, Afers Socials i Famílies de la Generalitat de Catalunya ha enfortit el treball conjunt amb l'atenció primària de Serveis Socials municipals per tractar el sensellarisme i finança els ens locals que ho demanen perquè aquests puguin realitzar accions per afrontar aquest fenomen, com ara incrementar les places d'allotjament i ampliar l'atenció i l'acompanyament de les persones sense sostre.

Durant el 2020, el Departament va invertir 14,2 M€ en l'àmbit del sensellarisme, i el 2021, l'Ajuntament de Barcelona va rebre 1 milió d'euros addicionals per fer front a aquesta problemàtica. Es preveu invertir 10 M€ a la millora de l'atenció directa al carrer i 5 M€ en la construcció de nous equipaments i la millora dels actuals.

En general, i respecte a les dades del 2018, en el recompte del 2021 s'ha constatat una estabilització en el nombre de persones que pernocten al carrer i un augment destacat de les places en equipaments residencials pioners i especialitzats destinats a dones, persones amb drogodependència o joves (en la darrera dècada s'han aconseguit més de 2.700 places).

↗ Centre Residencial d'Inclusió La Llavor. Barcelona, octubre 2020.
Font: Edu Bayer. Ajuntament Barcelona

→ Centre de joves en situació de sensellarisme. Barcelona, juny 2021.
Font: Martí Petit. Ajuntament de Barcelona

Centre d'acollida alberg Pere Tarrés. Barcelona, gener 2022.
Font: Marti Petit. Ajuntament de Barcelona

HOUSING FIRST A BARCELONA, DE PROGRAMA PILOT A POLÍTICA PÚBLICA PER COMBATRE EL SENSELLARISME

ALBERT SALES CAMPOS
Politòleg i sociòleg,
Investigador de l'Institut d'Estudis Regionals
i Metropolitans (IERMB)

Oferir a una persona sense sostre un habitatge perquè surti del carrer: aquest és el punt de partida d'una metodologia d'intervenció social que va ser sistematitzada per primer cop a Nova York als anys noranta pel psicòleg Sam Tsemberis. *Pathways to Housing*, l'organització liderada per Tsemberis, va endegar a finals dels noranta un programa adreçat a persones sense sostre amb una llarga trajectòria de vida al carrer i amb necessitats molt complexes derivades de problemes de salut mental o d'addiccions. Les persones que entraven en el programa passaven directament del carrer a un apartament, a casa seva, i allà iniciaven el seu procés de recuperació,[1] un procés que sovint és llarg i que requereix un acompanyament social i sanitari intens que s'adeqüi permanentment a les necessitats de persones que molt sovint acumulen un llarg historial de conflictes amb serveis socials, hospitals o albergs.

A la *Guia Housing First Europa*, de juny del 2016, entitats i persones expertes d'arreu d'Europa van recollir els elements fonamentals d'aquesta modalitat d'intervenció social i van establir les orientacions tècniques per posar en marxa projectes d'acompanyament social i accés a l'habitatge per a persones sense llar que puguin ser considerats «Housing First». La guia desenvolupa vuit principis: l'habitatge és un dret i, en conseqüència, no pot estar condicionat pel tractament o l'acompanyament social ni s'hi pot subordinar; les persones ateses han de poder triar com volen viure; s'ha de separar la provisió d'habitatge i la de l'acompanyament social; la intervenció s'orienta a la recuperació de la persona i posa el seu benestar en el centre; s'adopta un enfocament de reducció de danys en referència a l'ús de substàncies addictives; les persones ateses s'han de poder comprometre amb el seu procés de recuperació sense temor a sancions; l'atenció ha d'estar centrada en la persona; l'acompanyament ha de ser flexible i ha d'estar disponible durant el temps necessari.

La metodologia «Housing First» s'estén a partir de les moltes avaluacions que n'evidencien l'eficàcia, i proporciona una sortida de la seva situació de carrer a persones amb problemàtiques molt complexes que no havien trobat el seu encaix en serveis orientats segons el model tradicional d'«escala d'atenció».[2] Davant la cursa d'obstacles que significa entrar en un circuit d'atenció en què l'accés a l'allotjament és temporal i està condicionat al compliment de les condicions establertes pels professionals que orienten la recuperació, «Housing First»

suposa un canvi de paradigma: la persona atesa té garantit l'habitatge de manera indefinida amb l'única condició de respectar les normes de convivència amb el veïnat. L'acompanyament social, les fites acordades entre la persona i els seus referents socials, no condicionen la permanència en el programa i en l'habitatge.

A Barcelona es va començar a debatre sobre la conveniència i les potencialitats d'iniciar projectes basats en la metodologia «Housing First» de la mà de la Xarxa d'Atenció a les Persones Sense Llar (XAPSLL), una de les xarxes de l'Acord Ciutadà per una Barcelona Inclusiva, formada per 38 entitats de la ciutat i l'Ajuntament. Organitzacions socials i investigadores que participaven en espais de debat internacionals van introduir el qüestionament del model d'escala i de l'allotjament temporal, i van obrir el debat sobre les noves propostes en jornades de treball a partir del 2011.

L'Ajuntament de Barcelona va començar a impulsar projectes «Housing First» i a donar-hi suport l'any 2015, iniciant el programa Primer la Llar, amb 19 persones ateses, i signant un conveni amb la fundació Hogar Sí (en aquells moments, RAIS) per finançar el suport social i l'habitatge per a 10 persones. El programa municipal Primer la Llar, gestionat per Sant Joan de Déu Serveis Socials, la cooperativa Suara i la Fundació Sant Pere Claver, es va desplegar al llarg del 2016 fins a arribar a atendre 50 persones en habitatges individuals, amb l'acompanyament social corresponent.

L'any 2017, el conveni amb Hogar Sí es va ampliar per arribar fins a 18 habitatges. Des de llavors, l'Ajuntament porta a terme el programa Primer la Llar, que compta amb 50 places i finança a través d'un conveni el programa Hábitat de la fundació Hogar Sí a Barcelona, que compta amb 18 places.

Les avaluacions de tots dos programes són molt encoratjadores. Proporcionar un habitatge estable, individual i sense condicions, i un acompanyament social adequat a les necessitats funciona: evita que les persones tornin al carrer, redueix l'impacte sobre la salut de la pobresa i de les addiccions, i millora les condicions de vida de les persones ateses.[3] En coherència amb altres recerques internacionals, les avaluacions també suggereixen una eficiència més gran en la utilització dels recursos públics, gràcies a la millora de la coordinació entre diferents sistemes de protecció social i d'atenció sanitària. Però malgrat aquests resultats, els programes estan trobant greus dificultats per créixer i per superar l'etapa de pilot i consolidar-se com a política pública.

Els principals entrebancs per superar l'escala de programa pilot i convertir els programes «Housing First» en una política que doni resposta a les persones amb una llarga trajectòria de carrer que viuen a la ciutat són la dificultat per aconseguir habitatges nous i la impossibilitat d'estabilitzar un parc dedicat a aquesta finalitat. Fins ara, els habitatges s'han llogat al mercat privat a través d'entitats socials. Això significa que, en el moment de començar a aplicar aquesta metodologia, les persones que entraven al que seria «casa seva» començaven a viure en un pis la tinença del qual estava regulada per la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU). En tres anys, la finalització de molts contractes va comportar pujades molt significatives de preus i haver de cercar nous habitatges per reubicar persones ateses.

Per bé que les recents reformes de la LAU ofereixen més estabilitat en la tinença dels habitatges, el mercat privat és reticent a llogar immobles per a programes socials, especialment en els municipis amb alta demanda d'habitatge de lloguer, com és el cas de Barcelona.

Pot semblar una obvietat, però el creixement dels projectes basats en la metodologia «Housing First» dependrà del fet que s'hi destinin habitatges. «Housing First» trenca les lògiques de l'atenció social amb una temporalitat limitada i de l'adequació de la persona a un pla de treball marcat per un equip professional. En alguns casos, el suport social serà sostingut indefinidament i en d'altres s'anirà retirant, però la persona seguirà a la seva llar, aportant un percentatge dels seus ingressos en concepte de lloguer. En una ciutat com Barcelona, si es prioritza l'estabilitat dels programes i de les persones ateses, caldria disposar d'habitatge públic per no fer recaure sobre els serveis socials i les entitats eventuals pujades dels preus de mercat. L'objectiu per a una persona que entri en un programa «Housing First» hauria de ser convertir-se progressivament en un inquilí més del parc públic d'habitatge sense haver de canviar de pis.

«Housing First» no erradicarà el sense-llarisme, però sí que ofereix solucions per als casos més complexos. Fent front a moltes dificultats, els programes pilot van creixent i estenent-se, ofereixen una millor atenció a les persones que hi entren, traslladen a la resta dels serveis socials aprenentatges en matèria d'atenció centrada en la persona i impulsen la integració de «Housing First» en un sistema de serveis socials i de provisió d'habitatge complex que té el repte de fer front a necessitats creixents, en espera de polítiques estructurals que aturin el creixement de l'exclusió residencial.

1 Veure: Tsemberis, S., Gulcur, L., & Nakae, M. (2004). Housing first, consumer choice, and harm reduction for homeless individuals with a dual diagnosis. *American journal of public health*, 94(4), 651-656.

2 Veure: Busch-Geertsema, V. (2013). Housing First Europe: Final Report. Bremen/Brussels: European Union Programme for Employment and Social Solidarity.

3 Veure: Ivàlua (2018). Avaluació del programa 'Primer la Llar' per a persones sense llar i Panadero, S. ; Martín, J. ; Henar, L. (2021) *Evaluación de la metodología Housing Fist en España. Soluciones al Sinhogarismo*. Madrid: Hogar Sí, Provivienda.

DISCRIMINACIÓ I RACISME IMMOBILIARI

L'habitatge és avui un dels principals factors d'exclusió social a Barcelona. En el context actual de crisi d'accessibilitat a l'habitatge, les persones migrants i/o racialitzades i el col·lectiu LGTBI sovint han de fer front a una nova barrera d'accés: la discriminació basada en motius ètnics o d'orientació sexual. Aquest tipus de discriminació exacerba altres vulnerabilitats a partir d'un procés d'acumulació de desavantatges i contribueix a la segregació residencial i a la limitació d'oportunitats educatives i laborals.

L'Ajuntament de Barcelona, conscient d'aquesta problemàtica, impulsa primeres mesures per tal de tenir evidències de cara a lluitar contra el racisme immobiliari i poder impulsar intervencions específiques per fer front a la discriminació immobiliària, no només per qüestions d'origen, sinó també per qüestions de gènere o orientació sexual, entre d'altres.

EVIDÈNCIES SOBRE DISCRIMINACIÓ IMMOBILIÀRIA

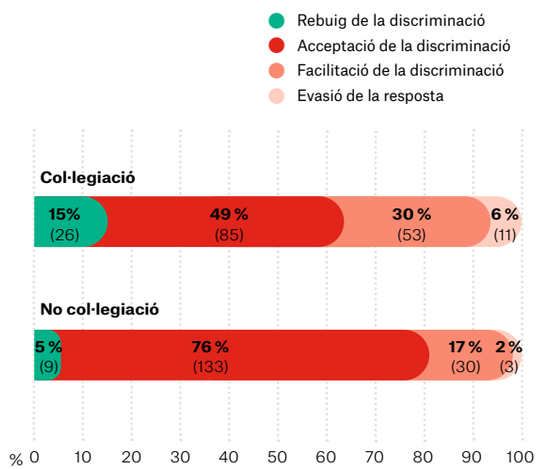
La discriminació es refereix al tracte desigual de persones o grups en funció de les seves característiques personals. Sovint va acompanyada de processos sistemàtics que afavoreixen els membres de determinats grups en detriment d'altres. Aquests processos reforcen i mantenen desavantatges en l'accés a recursos i oportunitats de les persones que s'enfronten a un tracte desfavorable.

Entre l'any 2020 i el 2021 es van realitzar a Barcelona dos estudis per detectar la presència de discriminació ètnica i per orientació sexual en el mercat de lloguer d'habitatge de la ciutat. Les dades van posar de manifest el següent:

- **A la ciutat hi ha discriminació per raó d'origen, que restringeix l'accés al mercat de lloguer a les persones amb nom àrab.**
- **Hi ha més discriminació per raó d'origen en els segments de preus de lloguer més accessibles. Els immobles sol·licitants amb preus inferiors a 1.100 euros concentren una taxa de discriminació superior a la mitjana d'immobles. Com més elevat és el preu de lloguer mensual, més gran és la resposta a la població amb noms d'origen àrab.**
- **El 62 % dels agents immobiliaris de la ciutat estarien acceptant demandes discriminatòries per motius ètnics dels propietaris d'habitatges, deixant fora del procés de selecció els candidats amb determinats perfils ètnics. A més, un 24 % dels agents estarien facilitant la discriminació, oferint a la propietat la possibilitat que ho faci ella mateixa a partir de la informació de les persones candidates que li presenten.**
- **Hi ha una feble tendència a la discriminació per orientació sexual, més concentrada en les parelles homosexuals formades per homes. S'observa que hi ha més reticència a oferir visites a immobles a aquest col·lectiu. En canvi, no es detecta discriminació en el cas de parelles lesbianes. Es constata la probable existència d'un mercat de lloguer segmentat per orientació sexual masculina, fet que no es detecta en parelles lesbianes.**

De cara al 2023, es continuarà treballant l'antiracisme a través de les següents línies:

- **Generació de més coneixement sobre la discriminació en habitatge i recollida d'evidències que facilitin el desenvolupament d'accions de prevenció i garantia.**
- **Establiment d'espais de treball col·laboratiu amb agents clau del mercat immobiliari per implicar-los en la lluita contra la discriminació.**
- **Actualització i millora de la formació dels agents socials que treballen per la defensa del dret a l'habitatge.**
- **Conscienciació sobre la dimensió de la vulneració del dret a l'habitatge, les discriminacions que es produeixen i els mecanismes de garantia que hi ha.**



→ **Distribució de les respostes dels agents immobiliaris davant d'una sol·licitud de discriminació ètnica per part d'una propietat.**
Font: Ajuntament de Barcelona. Recerca realitzada per Broll, sccl. (Ariadna Fitó), Barcelona, Novembre 2021

↑ **La clau pot ser un nom. Detecció d'evidències de discriminació en l'accés al mercat de lloguer d'habitatge de Barcelona.**
Font: Ajuntament de Barcelona. Recerca realitzada per Broll, sccl. (Ariadna Fitó), amb la col·laboració de Xavier, Espinach, Ramon Gras i Julenne Ramos. Juliol 2020

↑ **Discriminació a la carta. Exclusió per motius ètnics del mercat de lloguer d'habitatge de Barcelona.**
Font: Ajuntament de Barcelona. Recerca realitzada per Broll, sccl. (Ariadna Fitó), Barcelona. Novembre 2021

Aquest estudi es va basar en dos experiments: un sobre la discriminació per raó d'origen i un altre sobre la discriminació per raó d'orientació sexual, a partir dels noms dels sol·licitants. L'objectiu era evidenciar la discriminació en el mercat de lloguer d'habitatge i mesurar el tracte diferenciat que reben les persones sol·licitants segons l'origen ètnic i l'orientació sexual. Aquest tracte diferenciat només es pot explicar per les característiques personals que es poden deduir dels noms que tenen.

Els experiments es van dissenyar per registrar diferències en el tracte dispensat per l'agent immobiliari, en forma de resposta o absència de resposta, i en el cas que hi hagués resposta, en el seu contingut, tenint en compte si es proposava una trobada per fer una visita. L'estudi només se centrava en la fase inicial del procés del lloguer i, per tant, els resultats que s'hi presenten pel que fa a oportunitats i restriccions d'accés només es refereixen a aquest període de contacte.

Per a l'estudi, es van enviar 2.000 sol·licituds d'interès referides a 1.000 habitatges anunciats en sis portals immobiliaris, considerant que, com passa en altres comunicacions no verbals, els noms transmeten informació sobre el lloc de procedència i el gènere de les persones. En l'experiment sobre discriminació per raó d'origen, es van enviar dues sol·licituds per a cada anunci: una amb un nom d'origen autòcton i una altra amb un nom d'origen àrab. En l'experiment sobre discriminació per raó d'orientació sexual es va fer servir el mateix procediment, en aquest cas, associant sol·licituds enviades per parelles de diferent sexe amb sol·licituds de parelles del mateix sexe. Aquest estudi ha estat el primer dut a terme de manera exclusiva a la ciutat de Barcelona i obre les portes a l'aplicació d'una metodologia que proporciona evidències de l'existència de discriminació en l'accés al mercat de béns i serveis de la ciutat.

Aquest segon estudi es basa en un experiment de camp fet a la ciutat de Barcelona que té com a objectiu detectar la presència de discriminació ètnica en el mercat de lloguer de l'habitatge.

L'estudi va partir de 350 trucades telefòniques realitzades sense avís previ a agents immobiliaris que operaven a la ciutat amb l'objectiu d'analitzar les respostes davant d'una sol·licitud de discriminació ètnica per part d'un propietari o propietària fictici. Les persones que realitzaven les trucades es feien passar per un propietari que volia llogar un pis a l'Eixample de Barcelona i que demanava que s'excloguessin les persones «immigrants» com a possibles inquilins.

A l'hora de transmetre la voluntat discriminatòria del propietari fictici, es va optar per utilitzar el terme immigrant, sense més explicacions d'origen ètnic, religió o classe social, per tal d'indagar fins a quin punt els agents immobiliaris es referien espontàniament a aquest tipus de diferenciacions en les respostes.

Les respostes dels agents es van transcriure conservant la literalitat, i posteriorment es van analitzar en dues fases. La primera fase correspon a l'anàlisi quantitativa, en què s'estableixen quatre grans categories: no discriminació ètnica, acceptació de la discriminació, facilitació de la discriminació i evasió de resposta. En la segona fase s'analitzen els discursos per identificar les estratègies i justificacions utilitzades en cada tipus de resposta.

L'estudi posa de manifest l'existència de discriminació per motius ètnics a la ciutat i que la col·legiació de l'agència actua com a factor de protecció davant l'acceptació directa de la discriminació (−27,4 %). L'estudi evidencia que cal formar els agents immobiliaris perquè coneguin el marc legal vigent.

PERSONES REFUGIADES

L'any 2016, l'Ajuntament de Barcelona va posar en marxa el programa Nausica, un programa innovador d'atenció a persones refugiades que funciona de forma complementària al programa estatal d'atenció a persones refugiades i asilades.

La iniciativa es va emmarcar dins el programa Barcelona Ciutat Refugi, que tenia com a objectiu preparar la ciutat per acollir i assistir les persones refugiades, proveir-les dels serveis necessaris, garantir els seus drets i exigir als estats que complissin les normes més elementals del dret humanitari.

El Programa Municipal d'Atenció a Refugiats, Nausica, impulsat per la Direcció de Serveis d'Atenció i Acollida d'Immigrants de l'Àrea de Drets de Ciutadania de l'Ajuntament de Barcelona, es destina a persones sol·licitants o beneficiàries d'asil sense recursos que, o bé han quedat excloses del Sistema Nacional d'Acollida i Integració, o bé, malgrat ser-ne beneficiàries, no han pogut assolir uns nivells òptims que els permetin viure autònomament a la ciutat d'acollida.

L'objectiu del programa és millorar els processos d'inserció laboral i autonomia de les persones sol·licitants o beneficiàries d'asil i garantir que, un cop finalitzada la participació en el programa, aquestes es trobin en condicions d'incorporar-se al mercat laboral i iniciar una vida autònoma. Nausica ofereix diferents dispositius amb un conjunt de serveis diferenciats i adequats a les necessitats dels usuaris, que inclouen serveis d'acollida amb habitatges temporals, prestacions econòmiques, suport social i psicològic, i escolarització dels infants i adolescents, entre d'altres.

L'any 2020 el programa Nausica va permetre oferir allotjament a 147 persones refugiades, sol·licitants d'asil i excloses de les ajudes estatals.

→ **Façana de l'Ajuntament de Barcelona. Juny 2016.**
Font: Vicente Zambrano. Ajuntament de Barcelona

↓ **Servei d'Atenció a Immigrants, Emigrants i Refugiats (SAIER). Barcelona, setembre 2021.**
Font: Mariona Gil. Ajuntament de Barcelona

PARTICIPACIÓ I COPRODUCCIÓ DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

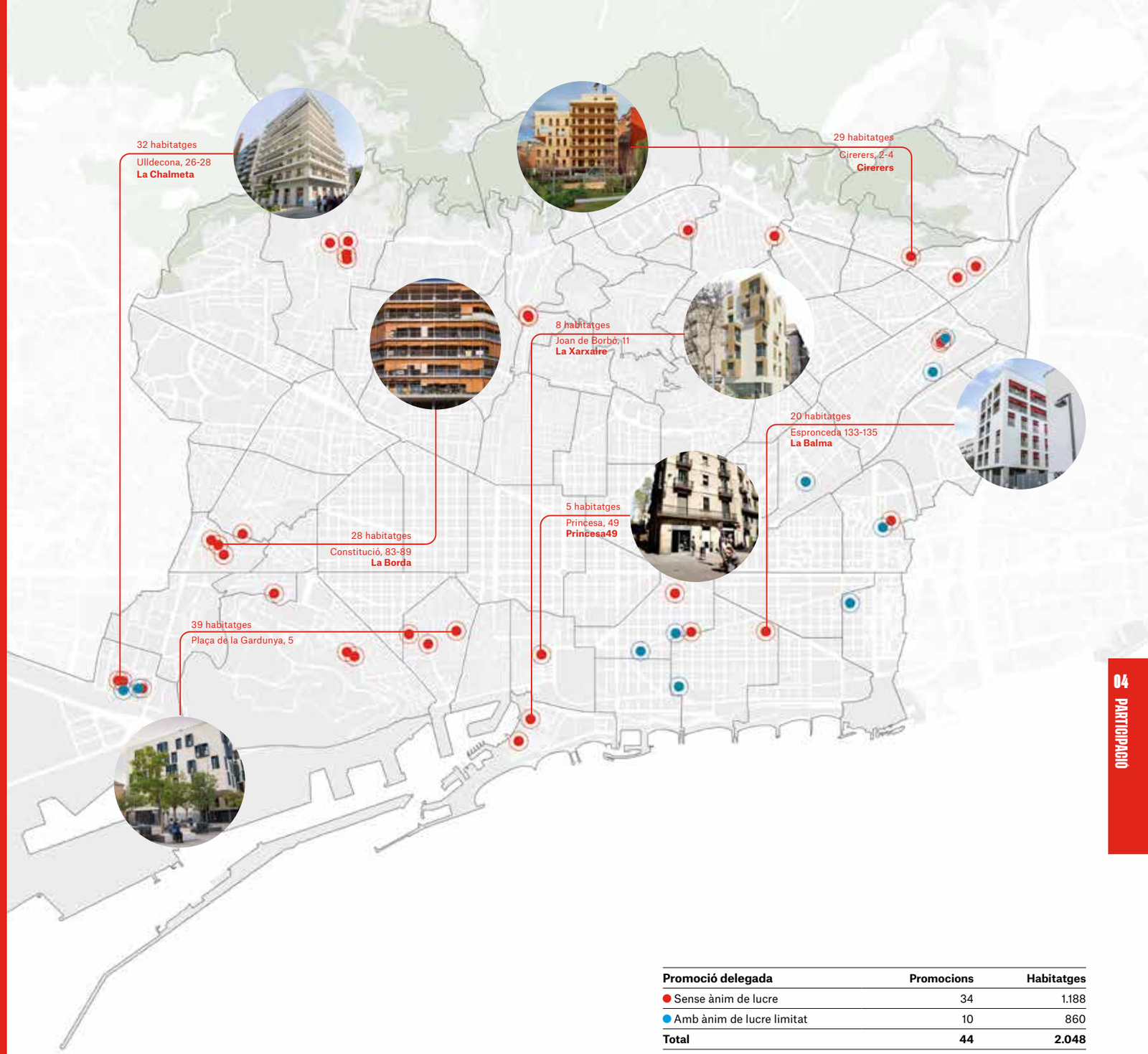
La missió *participació* té com a objectiu incorporar els actors del sistema d'habitatge a la presa de decisions pública. La promoció delegada d'habitatge social i assequible és una estratègia que té dos vessants i que s'impulsa tant a través de la col·laboració publicocomunitària com a través de la col·laboració publicoprivada. En aquest apartat, Vanesa Valiño fa un recorregut per la construcció del model barcelonès de cohabitatge, Micaela Kauer contextualitza l'Habitatge Metròpolis Barcelona a partir de l'experiència de Viena i Lorenzo Vidal presenta l'experiència danesa d'habitatge cooperatiu i col·lectiu. Finalment, Christophe Hutin parla de com adaptar l'habitatge a les expectatives socials i ecològiques de la societat actual.

Per altra banda, es presenten els òrgans de participació ciutadana en el disseny de la política d'habitatge de la ciutat i els instruments i espais que generen dades de qualitat per poder implementar i avaluar bones polítiques d'habitatge. En aquest apartat, els articles de Carlos Macías i Carla Zollinger, i Silvia Calastri i Marco Guerzoni exposen maneres d'anar més enllà en la participació ciutadana i introduir dinàmiques de gestió publicocomunitària en la gestió del parc d'habitatge públic. En relació amb la generació de coneixement, l'article escrit per la junta directiva de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge parla dels inicis i els objectius d'aquest nou espai des d'on es treballarà en xarxa amb l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Finalment, es presenta l'estratègia internacional desenvolupada pel Departament Internacional d'Habitatge de l'Ajuntament i el procés d'innovació organitzativa que s'ha tirat endavant des de l'Administració de Barcelona, amb la creació, entre d'altres, de l'IMHAB, per disposar d'un sector públic emprenedor que té la innovació pública com a eix central d'actuació.

PROMOCIÓ DELEGADA D'HABITATGE SOCIAL I ASSEQUIBLE

Per accelerar el ritme de producció de nou habitatge assequible a la ciutat i incrementar el nombre d'operadors d'habitatge protegit sense ànim de lucre o amb ànim de lucre limitat, des de l'Administració es promou tant la col·laboració publicocomunitària com la col·laboració publicoprivada, dues estratègies que són complementàries i que es desenvolupen en paral·lel. Des del 2015, es reforcen i diversifiquen els agents amb capacitat per generar habitatge social, assequible i transformador a la ciutat, ja sigui a partir de la promoció d'obra nova o de la rehabilitació, i tant en règim de lloguer com en cessió d'ús o dret a superfície. Paral·lelament a la promoció d'una estratègia des de la base de col·laboració amb el teixit associatiu i social de la ciutat, l'Ajuntament de Barcelona treballa per atreure inversions privades que vulguin produir habitatge assequible permanent. En aquest tipus de col·laboració publicoprivada, que es planteja amb caràcter durador, es comparteixen riscos, costos i beneficis.

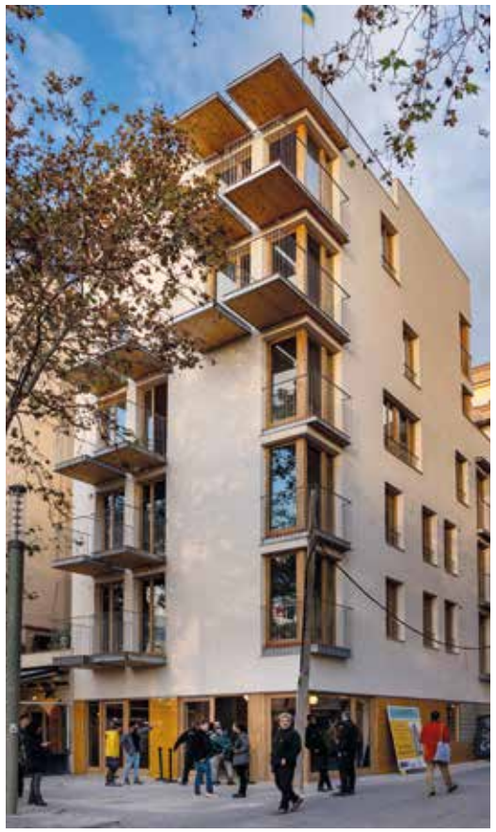


Promoció delegada	Promocions	Habitatges
Sense ànim de lucre	34	1.188
Amb ànim de lucre limitat	10	860
Total	**44**	**2.048**

→ **Promocions delegades d'habitatge. Barcelona, 2016-2021.**
Font: Barcelona Regional a partir de dades de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

PROMOCIÓ DELEGADA AMB ENTITATS SOCIALS SENSE ÀNIM DE LUCRE

En els darrers anys, l'Ajuntament de Barcelona ha desenvolupat una política innovadora, pionera a l'Estat espanyol, de col·laboració amb les entitats socials de l'habitatge de la ciutat. És una política destinada a establir un marc de col·laboració pública, social i comunitària per ampliar el parc d'habitatge públic de la ciutat i diversificar el ventall d'agents en el sector de l'habitatge social. Per al desenvolupament del programa es va crear la Taula d'Habitatge Cooperatiu com a nou grup de treball dins del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona.



El desplegament del programa es pot dividir en tres fases:

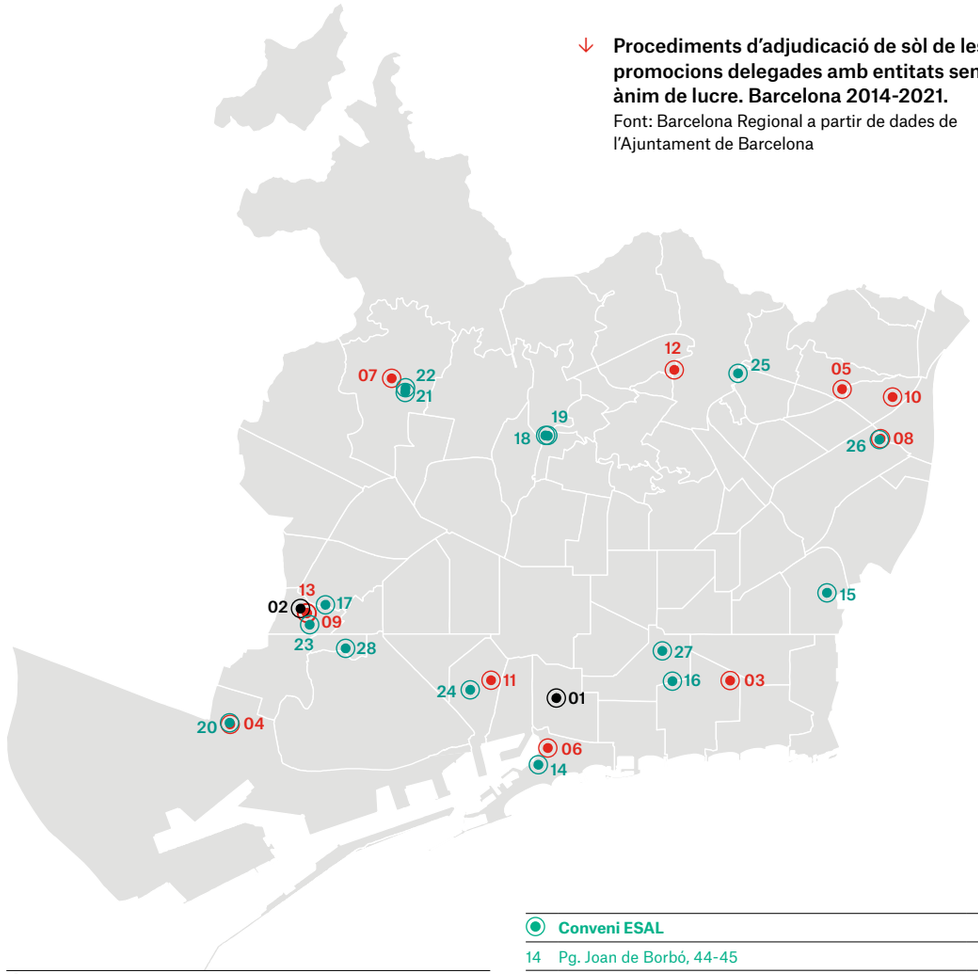
- **2014-2015: Experiències pilot.** L'Ajuntament signa convenis amb Sostre Cívic i La Borda per a la cessió de dos immobles municipals per tal que les entitats hi desenvolupessin projectes de cohabitatge. També es signa una adjudicació directa d'habitatges destinats a dret de superfície i a lloguer amb l'entitat Fem Ciutat.

- **2016-2019: Licitacions públiques de solars i edificis —Concursos d'adjudicació.** Després de les experiències pilot mitjançant convenis d'adjudicació directa, es decideix estendre el model de col·laboració amb entitats socials de l'habitatge mitjançant diverses licitacions públiques de cessió de solars i edificis de propietat municipal, caracteritzades per seguir els principis de publicitat, transparència i concurrència pública.

- **A partir del 2020: Conveni amb entitats sense ànim de lucre (ESAL).** Atès el grau de maduresa del sector i per assignar els sòls de forma ràpida i menys feixuga que en les licitacions, l'Ajuntament impulsa la signatura d'un conveni que regula la provisió als promotors socials d'habitatge en sòl municipal d'habitatge de lloguer i cessió del dret d'ús. Aquest conveni, conegut amb el nom de Conveni ESAL, regula i estableix els mecanismes d'assignació dels solars a les entitats, la cessió dels sòls i els ajuts públics.

← **Promocio d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús La Xarxaire (La Xarxaire cooperativa). Passeig Joan de Borbó, 11. La Barceloneta.**
Arquitectura: La MAR d'arquitectes
Font: Laura Guerrero. Ajuntament de Barcelona

↓ **Procediments d'adjudicació de sòl de les promocions delegades amb entitats sense ànim de lucre. Barcelona 2014-2021.**
Font: Barcelona Regional a partir de dades de l'Ajuntament de Barcelona



	Experiències pilot	
01	Princesa49 (C. Princesa, 49)	5
02	La Borda (C. Constitució, 83-89)	28
	Concursos d'adjudicació	
03	La Balma (C. Espronceda, 133)	20
04	La Chalmeta (C. Ulldecona, 26-28)	32
05	Cirerers (C. Pla dels Cirerers, 2-4)	29
06	La Xarxaire (Pg. Joan de Borbó, 11)	8
07	Torrent Viu (C. General Vives, 4-6)	17
08	C. Teresa Boronat i Fabra, 10	35
09	Sotrac (C. Constitució, 43)	31
10	C. Aiguablava, 74-76	27
11	Pl. de la Gardunya, 5	39
12	Av. Estatut de Catalunya, 15-17	105
13	C. Constitució, 49	48

	Conveni ESAL	
14	Pg. Joan de Borbó, 44-45	18
15	C. Binèfar, 18	46
16	Abril Poblenou (C. Pere IV, 115)	23
17	La Domèstika de la Farga (C. Rossend Arús, 36 i 38)	7
18	Av. de Vallcarca, 110	37
19	Ruderal (C. de Gustavo Bécquer, 11)	24
20	C. Ulldecona, 11	84
21	Via Augusta, 375 i 383	26
22	Vida cooperativa (Via Augusta, 389-393)	14
23	Empriu (C. Mossen Amadeu Oller, 17-21)	40
24	C. Sant Martí, 12-16	43
25	Mont-Ral-Letamendi	38
26	Pg. de Torras i Bages, 126-128	80
27	C. Bolívia, 23-27	74
28	C. Gessamí, 13	8
	Total Habitatges	986

MODEL DE COOPERATIVES DE COHABITATGE EN CESSIÓ D'ÚS

El model de cooperatives de cohabitatge en dret o cessió d'ús es formula i impulsa des de l'Ajuntament de Barcelona, que es fa ressò de l'incipient moviment cooperatiu que el promou a la ciutat i de l'àmplia experiència internacional en aquest tipus d'habitatge social col·laboratiu.

El model parteix de la constitució d'un dret de superfície en sòl o edificis per rehabilitar del patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge durant un període de fins a noranta-nou anys, en contraprestació a un cànon anual que paga la cooperativa a preus reduïts, gairebé a títol gratuït. Passat el període del dret de noranta-nou anys, tota l'edificació promocionada per la cooperativa reverteix, en perfecte estat d'ús, a la propietat municipal.

La propietat i tinença de l'immoble recau en les tres parts implicades: l'Ajuntament ostenta la propietat del sòl, la cooperativa disposa del dret de superfície i, per tant, de l'immoble edificat o rehabilitat, i les persones sòcies de la cooperativa tenen el dret d'ús dels habitatges durant el mateix termini atorgat a la cooperativa. Les persones sòcies seran els que sufragaran, mitjançant la quota d'ús (un lloguer mensual), el pagament del préstec hipotecari, les despeses comunitàries i les despeses de les instal·lacions i els serveis col·laboratius.

Atès que la promoció s'ha de construir com a habitatge social amb protecció oficial (HPO), el pagament de la quota d'ús està limitat pels trams que es fixen en els habitatges amb protecció, i caldrà que els socis i les sòcies de la cooperativa siguin a la llista de persones sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de la ciutat, la qual cosa significa percebre uns ingressos entre baixos i mitjans, tal com preveu la legislació, i no tenir altres immobles en propietat. Per altra banda, les persones sòcies han de fer unes aportacions inicials, que, junta-

→ **Promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús La Balma (Sostre Cívic). Carrer Espronceda, 131-135. El Poblenou.**
Arquitectura: Lacol cooperativa, La Boqueria
Font: Adrià Goula

↓ **Lliurament de claus de la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús La Balma (Sostre Cívic). Juliol 2020.**
Font: Ajuntament de Barcelona

ment amb el finançament aliè, seran necessàries per dur a terme la construcció. Les aportacions de les persones sòcies de la cooperativa i el finançament que es presti es retornaran quan es donin de baixa, d'acord amb allò que estableixin els estatuts de cada cooperativa.

Aquest model jurídic de tinença compartida entre l'Administració, la cooperativa i les persones sòcies d'aquesta sovint es presenta com un model a mig camí entre la propietat individual i el lloguer. L'impuls de la vida col·laborativa és un tret fonamental del model de cooperatives de cohabitatge en dret o cessió d'ús. En les promocions de cooperatives de cohabitatge es preveuen espais i instal·lacions comunes com a extensió col·lectiva de la vida individual a cada habitatge. Són espais de lectura, de treball, de cures, d'hort o jardí comunitari, de bugaderia, de menjador, per a convidats o per als infants: en definitiva, per a tot allò que forma part del projecte col·lectiu pensat pels socis i sòcies i que, fins i tot, pot prestar servei al barri o l'entorn.

Aquests projectes, en ocasions, poden ajudar persones grans o contribuir a l'autonomia de persones amb capacitat intel·lectual diversa (cooperatives de cohabitatge sènior i per a persones amb discapacitat intel·lectual, que també impulsa l'Ajuntament de Barcelona). Aquest biaix col·laboratiu es concreta en l'anomenat Conveni Col·laboratiu que es demana a les cooperatives receptores del sòl municipal.

Els projectes cooperatius que poden accedir a aquest model han d'incloure criteris de retorn social i mediambientals i els edificis propietat de les cooperatives es pensen de manera que aquests estiguin arrelats i enxarxats al territori on s'ubiquen. Els projectes d'aquest tipus que ja estan en funcionament són:

- Princesa49 (C. Princesa, 49): 5 hab.
- La Borda (C. Constitució, 83-89): 28 hab.
- La Balma (C. Espronceda, 133): 20 hab.
- La Chalmeta (C. Ulldecona, 26-28): 32 hab.
- Cirerers (C. Pla dels Cirerers, 2-4): 29 hab.
- La Xarxaire (Pg. Joan de Borbó, 11): 8 hab.

↑ **Promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús La Balma (Sostre Cívic). Carrer Espronceda, 131-135. El Poblenou.**
Arquitectura: Lacol cooperativa, La Boqueria
Font: Maite Carames

← **Promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús Cirerers (Sostre Cívic). Carrer del Pla de Cirerers, 2. Les Roquetes.**
Arquitectura: Celobert Cooperativa
Font: Maite Carames

LA CONSTRUCCIÓ COL·LABORATIVA DEL MODEL BARCELONÈS DE COHABITATGE EN CESSIÓ D'ÚS

VANESA VALIÑO ESPARDUCER
Cap de gabinet de la Regidoria d'Habitatge
de l'Ajuntament de Barcelona

Assumir la Regidoria d'Habitatge de Barcelona el 2015 suposava un munt de reptes. Des d'atendre als centenars de desnonaments de famílies vulnerables, fins a repensar la política de rehabilitació perquè arribés als barris més necessitats, passant per facilitar informació i per crear mecanismes de participació. I sobretot ampliar el parc públic d'habitatge que era insuficient.

En relació amb l'habitatge assequible; l'aposta era clara: Impedir la venda de sòl municipal i impulsar el lloguer públic. Malgrat el nostre compromís amb el lloguer públic, havíem de tenir en compte l'arrelament del model imperant i el grau d'inversió que comportava.

Alhora, el 2015, a la ciutat naixia un nou moviment cooperativista que pretenia superar el model tradicional basat en la propietat privada i la privatització del sòl públic. I és que fins aleshores, tant els poders públics com les entitats s'havien mantingut al marge de la tradició associativa que, a l'Uruguai, Dinamarca, Itàlia i tants altres llocs, feia temps que apostava per la propietat col·lectiva, el valor d'ús de l'habitatge, i el foment de models de convivència basats en el suport mutu.[1]

La distància entre les polítiques d'habitatge que ha impulsat el Govern central i les d'altres països transcendeix l'àmbit cooperatiu. Alguns exemples són la regulació del mercat privat de lloguer feta a Espanya, en comparació amb la d'altres països com França, Alemanya o Àustria, caracteritzats per contractes de lloguer gairebé indefinits i el control de les rendes. També podem esmentar el foment del *propietarisme* que hi ha hagut a Espanya també en l'habitatge protegit, quan a la majoria de països europeus es concep l'habitatge social com a habitatge de lloguer. Un altre cas seria el de la legislació hipotecària, que a Espanya segueix sense contemplar la dació en pagament.

A Barcelona, l'incipient cooperativisme en cessió d'ús s'expressava tot just en dues iniciatives: Sostre Cívic[2] i La Borda.[3] Les dues organitzacions, a diferència dels sindicats majoritaris i del moviment veïnal tradicional, defensaven la propietat col·lectiva i l'autogestió dels cooperativistes durant tot el projecte.

L'objectiu de La Borda era aixecar el primer edifici de cohabitatge en un antic recinte fabril abandonat durant anys i que el veïnat reivindicava. Per la seva banda, Sostre Cívic, creat el 2005, tenia la intenció de desenvolupar aquest nou model d'habitatge no especulatiu basat en la cessió d'ús. En el cas concret de Barcelona, Sostre Cívic tenia el repte de rehabilitar un antic immoble de propietat municipal, situat al centre de la ciutat, en una zona altament gentrificada.

Així, l'any 2015, quan Copenhaguen disposava de més d'un 30 % del parc d'habitatge en cessió d'ús i mentre els trenta mil habitatges cooperatius d'ajuda mútua de l'Uruguai gaudien des de finals dels anys seixanta d'un entramat legislatiu, administratiu i financer; a Barcelona, tot just es posaven en marxa dos projectes de col·laboració publicocomunitària.

LA COGESTIÓ DE LA POLÍTICA

La Borda i l'edifici del carrer Princesa formaven part d'una estratègia a llarg termini expressada en el Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025.[4] El compromís era d'edificar cinc-cents habitatges cooperatius en deu anys, això representaria un 3,8 % del total de nous habitatges a construir, la resta serien principalment de lloguer públic.

El municipi tenia la intenció de generar un nou model d'habitatge, més enllà de la propietat privada i el lloguer, que servís per ampliar l'habitatge públic, generar economia social i promoure l'autoorganització. Per això, alhora que avançaven les gestions específiques amb La Borda i amb l'edifici del carrer Princesa, es va crear la Taula d'Habitatge Cooperatiu a final de 2015.

Aquest organisme agrupa la banca ètica i cooperativa, les associacions veïnals, els grups cooperatius, i els diferents equips municipals implicats. La copresideix el regidor d'habitatge, Josep Maria Montaner, i el comissionat d'economia social i cooperativa, Álvaro Porro. El propòsit de la Taula era construir els cinc-cents habitatges promesos.

Durant els primers anys, els dos reptes principals van consistir a idear un sistema transparent i accessible d'accés a terrenys públics, i a facilitar l'accés al crèdit. I és que fins al 2015 la col·laboració públicocooperativa es traduïa en convenis d'alienació de solars per construir-hi pisos protegits en propietat, d'acord amb la Llei catalana del dret a l'habitatge 18/2007. L'avantatge d'aquesta opció era la rapidesa i l'inconvenient n'era la pèrdua de sòl públic i la posterior privatització dels habitatges.

En paral·lel, el desenvolupament dels projectes pilots va posar sobre la taula altres qüestions rellevants. La Borda, per exemple, defensant criteris econòmics i ambientals propis del model, es va negar a construir l'aparcament al qual l'obligava la normativa urbanística. Perquè s'entengui, es calcula que la construcció d'aparcaments subterranis suposa un sobrecost d'entre un 12 % i un 15 %.[5]

A més a més, com que encara no hi havia una llei que definís el model de cessió d'ús, resultava complicat definir les característiques que havien de reunir les cooperatives. Es van haver de tractar aspectes relatius a la forma de gestionar la sortida de socis; la proporció de m² d'espais comuns; la necessitat de comptar amb assessorament tècnic per accedir al sòl públic, com era el cas a altres països; o fins i tot el finançament privat.

Arran d'aquestes llargues jornades de debat es va elaborar de forma col·lectiva dos concursos públics. El primer, publicat el novembre de 2016, oferia set solars en cessió d'ús. El segon, tres solars de propietat col·lectiva, i tres més per donar continuïtat a les cooperatives tradicionals, però sota la fórmula del dret de superfície, és a dir, sense perdre sòl públic. Tanmateix, els

solars en dret de superfície eren molt més grans. I és que en aquell moment, era difícil imaginar-se promocions en cessió d'ús de més de trenta habitatges.

A diferència de les licitacions convencionals es va optar per un tribunal de persones expertes proposades des del sector, i una valoració que tingués especialment en compte, més enllà de la proposta arquitectònica, el model cooperatiu, la vinculació amb el barri, l'aportació a la comunitat i la sostenibilitat ambiental.

La problemàtica dels aparcaments es va resoldre a través d'una modificació del planejament urbanístic de tal manera que actualment les promocions amb la màxima qualificació energètica estan exemptes de l'obligació. A més, es va aprofitar la conjuntura per rebaixar el nombre de places obligatòries de tots els edificis de nova construcció.

Davant de la dificultat d'obtenir finançament, la solució va consistir a facilitar un aval municipal en cas d'impagament. Per la seva banda, l'absència d'un marc normatiu va provocar que el concurs públic hagués de definir algunes característiques com l'obligació de disposar de la màxima qualificació energètica. Però aspectes bàsics de la cessió d'ús, com la possibilitat o no de recuperar les quotes aportades mensualment en cas d'abandonar la cooperativa o el percentatge imprescindible d'espais comuns, es van deixar en mans de cada grup.

A poc a poc, les potencialitats del model en una ciutat amb un teixit associatiu fort, juntament amb l'èxit dels projectes en funcionament va anar omplint la Taula d'Habitatge Cooperatiu de nous grups. Fins al punt que l'interès que va suscitar la cessió d'ús en el segon concurs va ser més gran que l'esperat. En total es van presentar quinze propostes per als tres solars. Paradoxalment, el cohabitatge en cessió d'ús no va ser ben vist per tots els partits polítics d'esquerres, que consideraven una gestió cent per cent pública com l'únic model possible.

CAP A LA CONSTRUCCIÓ D'UN *COMMUNITY LAND TRUST* BARCELONÈS

La pandèmia havia fet evident la imperiosa necessitat no només de disposar d'habitatges assequibles, sinó de generar comunitats fortes com a recepta davant de la soledat no desitjada. Alhora, l'aposta del sector cooperatiu amb la construcció sostenible avançava solucions en el context de crisi climàtica global.

Però la complexitat de les licitacions públiques, l'impacte brutal de la Covid-19 i la multiplicació de grups cooperatius requerien nous mecanismes. Per una banda, calia superar els límits dels concursos públics, és a dir, accelerar els terminis, rebaixar la competència entre grups, i per l'altra banda, generar un mètode que facilités la cogovernança i la visió a llarg termini.

Amb la mirada posada en l'experiència dels *Community Land Trusts* (CLT) impulsats als Estats Units i més recentment a Brussel·les,[6] Londres[7] i altres ciutats europees, la solució va consistir a establir un conveni marc de col·laboració amb fundacions i cooperatives en cessió d'ús. Aquesta fórmula rebaixa la competència entre col·lectius, ja que són les entitats representatives del sector les responsables de seleccionar la millor proposta per a cada solar i edifici públic. A més a més, agilitza la cessió de finques de manera transparent i garanteix la governança conjunta amb el tercer sector i el món cooperatiu.

L'acord, signat el novembre de 2020, ha posat a disposició de les organitzacions solars i edificis per desenvolupar-hi sis-cents habitatges, 60 % de lloguer social i 40 % en cessió d'ús. Aquests dos primers anys s'han dedicat a garantir el finançament públic de totes les promocions[8] i a eliminar barreres econòmiques mitjançant subvencions.

Arribats en aquest punt, amb sis comunitats cooperatives en marxa i més de doscents habitatges planejats, podem confirmar que hi ha hagut alguns èxits i també avançar alguns reptes. Segurament, una de les victòries més significatives d'aquesta aventura és haver demostrat que és possible relacionar-se amb l'administració des d'un altre lloc. Que la cogestió no només és factible, sinó que és fins i tot més satisfactòria, ja que garanteix l'aprenentatge mutu, i ajuda a anticipar errors.

Un altre avenç interessant té a veure amb l'arquitectura. Si bé l'Ajuntament va posar el focus en altres àmbits, la implicació d'una generació d'arquitectes joves en l'impuls del model ha permès una simbiosi perfecta entre arquitectura, sostenibilitat i noves formes de convivència. Aquesta excel·lència, reconeguda amb el premi Mies van der Rohe a la cooperativa La Borda,[9] s'expressa en l'obsessió de tots els projectes de facilitar l'intercanvi espontani entre veïns i amb el barri, i en la cerca de l'equitat —a l'interior de les llars i en els espais compartits— en aspectes tan diversos com la llum natural, els metres quadrats i les vistes.

↑ **Primera trobada de cohabitatge. Barcelona, setembre 2018.**
Font: Ajuntament de Barcelona

L'interès creixent en aquesta nova forma de viure que parteix de l'ecodependència i de la necessitat intrínseca d'ajuda mútua, ha permès avançar en la inclusió de col·lectius amb necessitats específiques. Així, Barcelona es disposa a aixecar el primer cohabitatge sènior en sòl municipal, Can 70,[10] i està posant les bases de projectes de convivència amb persones amb discapacitat intel·lectual.

No obstant això, si l'objectiu és crear una lògica habitacional alternativa, cal anar més enllà. El primer desafiament, seguint la filosofia dels *Community Land Trusts* (CLT) estatunidencs, és incorporar l'antiracisme i la lluita contra la discriminació com a pilars del sistema, a la vegada que la lluita contra l'especulació. Es tractaria, per exemple, de garantir que les comunitats beneficiades incorporin, com a mínim, el percentatge de persones negres i migrants que hi ha a la ciutat. En aquest sentit, una possibilitat seria, com al nord d'Europa, atorgar a l'administració pública la capacitat de proposar cooperativistes.

Davant de la creixent hipermercantalització de l'habitatge, resulta igualment imprescindible que l'incipient CLT barcelonès sigui una eina contra la gentrificació. És a dir, que l'operador publicocomunitari impedeixi l'aterratge de fons d'especulació; que disposi de la possibilitat d'interrompre compravendes d'edificis; i que promogui la cooperativització de les comunitats veïnals existents.

En definitiva, no es tracta tant de fomentar comunitats cooperatives meravelloses, sinó de mostrar que una altra lògica habitacional és possible. Davant de la creixent inseguretat habitacional, recuperar el valor d'ús de l'habitatge és una eina emancipadora que ajuda a imaginar-nos un món millor.

1 «Experiències Internacionals d'Habitatge Cooperatiu». Col·lecció Construïm Habitatge Cooperatiu. Disponible a: https://sostrecivic.coop/wp-content/uploads/2020/06/Guia_5-experie%CC%80ncies-internacionals_WEB.pdf

2 Per més informació: https://sostrecivic.coop/

3 Per més informació: http://www.laborda.coop/es/

4 El Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025 es va elaborar a través d'un ampli procés de consulta i va ser aprovat pel plenari municipal a finals de 2016. Vegeu https://www.habitatge.barcelona/es/estrategia/plan-derecho-vivienda

5 La Dinamo Fundació, Impuls públic d'habitatge cooperatiu als municipis, pag. 4. https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2022/05/Impuls-public-habcoop-municipis.pdf

6 Community Land Trust a Brussel·les, https://www.cltb.be/what-do-we-do/?lang=en

7 Community Land Trust a Londres, https://www.londonclt.org/

8 https://www.icf.cat/es/sala-de-premsa/El-ICF-el-ICO-y-el-Ayuntamiento-de-Barcelona-suscriben-un-innovador-convenio-de-140-millones-de-euros-para-ampliar-la-vivienda-social-de-la-ciudad

9 https://www.elperiodico.com/es/ocio-y-cultura/20220426/vivienda-la-borda-barcelona-premio-mies-van-der-rohe-13569428

10 https://sostrecivic.coop/can70-sera-el-primer-proyecto-de-vivienda-cooperativa-senior-sobre-suelo-publico-de-cataluna/?lang=es

https://aster.vlaanderen/nl

→ **Promocio d'habitatge cooperatiu en cessio d'us. La Chalmeta (Llar Jove). Carrer Ulldecona, 26-28. La Marina del Prat Vermell.**
Arquitectura: Vivas Arquitectos, Pau Vidal
Font: José Hevia

CONVENI AMB ENTITATS SENSE ÀNIM DE LUCRE (ESAL)

Entre els mètodes de promoció delegada destaca, pel seu caràcter innovador i funcional, el Conveni Marc amb Entitats sense Ànim de Lucre (Conveni ESAL), que es va firmar l'any 2020, en el qual l'Ajuntament cedeix sòl públic en dret de superfície a les entitats més representatives del sector d'habitatge social i cooperatiu de la ciutat.

En aquest conveni hi conviuen dos sectors: el de les fundacions d'habitatge i lloguer social i el de les cooperatives i els habitatges en cessió d'ús.

Concretament, el conveni inclou les entitats següents:

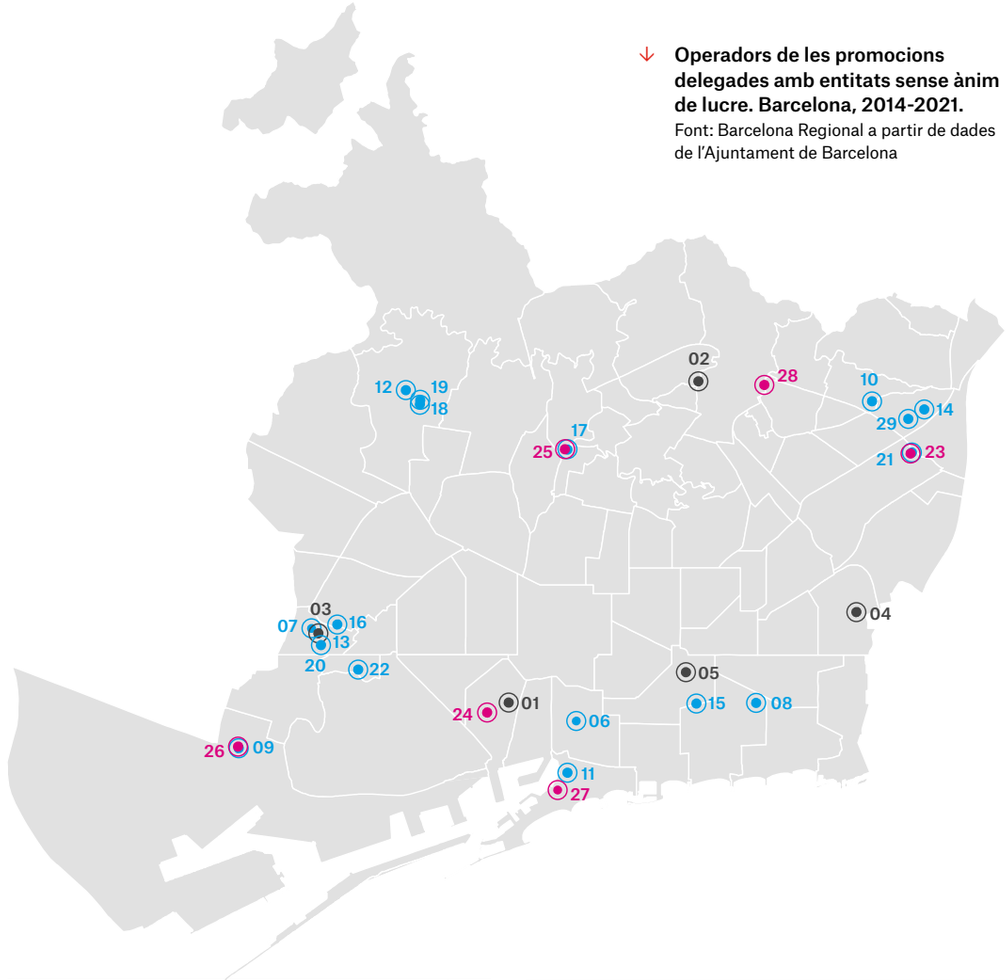
- **Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS)**
- **Xarxa d'Economia Social i Solidària (XES)**
- **Federació de Cooperatives d'Habitatge**
- **Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social**

El Conveni ESAL representa la culminació d'un procés de foment de l'habitatge de lloguer social i cooperatiu en cessió d'ús a la ciutat, que va néixer mitjançant l'adjudicació directa del dret de superfície sobre sòl municipal i, posteriorment, es va desenvolupar mitjançant concursos competitius, i estableix les bases del primer *Community Land Trust* a l'Estat.

A tancament del 2021 hi havia 114 cohabitatges en funcionament a la ciutat, 8 en obres, 124 en projecte, 17 en concurs i 287 en estudi. Pel que fa al lloguer de fundacions, hi ha 39 promocions finalitzades, 105 en obres, 48 en concurs i 268 en estudi.

Signatura Conveni ESAL. Barcelona, novembre 2020.
Font: Ajuntament de Barcelona

Operadors de les promocions delegades amb entitats sense ànim de lucre. Barcelona, 2014-2021.
Font: Barcelona Regional a partir de dades de l'Ajuntament de Barcelona



	Cooperatives en dret de superfície i lloguer	
1	Pl. de la Gardunya, 5	**39**
2	Av. Estatut de Catalunya, 15-17	**105**
3	C. Constitució, 49	**48**
4	C. Binèfar, 18	**46**
5	C. Bolívia, 23-27	**74**
	Cooperatives en cessió d'ús (cohabitatge)	
6	Princesa49 (C. Princesa, 49)	**5**
7	La Borda (C. Constitució, 83-89)	**28**
8	La Balma (C. Espronceda, 133)	**20**
9	La Chalmeta (C. Ulldecona, 26-28)	**32**
10	Cirerers (C. Pla dels Cirerers, 2-4)	**29**
11	La Xarxaire (Pg. Joan de Borbó, 11)	**8**
12	Torrent Viu (C. General Vives, 4-6)	**17**
13	Sotrac (C. Constitució, 43)	**31**
14	C. Aiguablava, 74-76	**8**
15	Abril Poblenou (C. Pere IV, 115)	**17**
16	La Domèstika de la Farga (C. Rossend Arús, 36 i 38)	**31**
17	Ruderal (C. de Gustavo Bécquer, 11)	**27**
18	Via Augusta, 375 i 383	**23**
19	Vida Cooperativa (Via Augusta, 389-393)	**7**
20	Empriu (C. Mossen Amadeu Oller, 17-21)	**24**
21	Pg. de Torras i Bages, 126-128	**26**
22	C. Gessamí, 13	**8**
	Fundacions en lloguer	
23	C. Teresa Boronat i Fabra, 10	**35**
24	Fundació Hàbitat3 (Pg. Joan de Borbó, 44-45)	**18**
25	Fundacions Salas i Nou Lloc (Av. de Vallcarca, 110)	**37**
26	Fundacions FIBS i Iniciativa Social (C. Ulldecona, 11)	**84**
27	Fundacions Salas i Nou Lloc (C. Sant Martí, 12-16)	**43**
28	Fundació Hàbitat3 (Mont-Ral-Letamendi)	**38**
	Total Habitatges	**986**

El principi bàsic d'aquest conveni entre l'Administració, les entitats socials i les cooperatives és la gestió no especulativa i a llarg termini d'habitatges assequibles. Aquest principi representa una forma de fer créixer el parc d'habitatge desmercantilitzat a la ciutat i un exemple de gestió dels recursos públics i dels serveis d'interès general de manera menys burocràtica i més comunitària, i amb un enfocament de baix a dalt (*bottom-up*).

Concretament, el conveni té per objectiu la cessió de sòl per poder edificar 1.000 habitatges construïts en solars i edificis municipals a rehabilitar. D'aquest total d'habitatges, es preveu que:

- 60 % siguin en règim de lloguer assequible (el 30 % es reserven per a joves i el 5 % es reserven per a persones amb discapacitat intel·lectual).
- 40 % siguin per a cooperatives de cessió d'ús (s'hi inclouen promocions de cohabitatge sènior i promocions per a persones amb discapacitat).

En el marc del Conveni ESAL, l'adjudicació del dret de superfície es duu a terme prèvia concurrència entre les cooperatives i fundacions, en un procés que té lloc al marge de la Llei de contractes del sector públic, com ja permet la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya. Així, les entitats signatàries del conveni proposen les adjudicacions després d'una consulta interna, i posteriorment l'Ajuntament i els Gestors d'Habitatge Social de Catalunya (GHS) les validen (o no), alhora que garanteixen el compliment dels principis que regeixen el conveni: celeritat i industrialització en la construcció o rehabilitació, capacitat tècnica i econòmica per garantir l'execució de l'obra, assequibilitat de l'habitatge per sota el màxim legal vigent, eficiència energètica i no concentració de projectes en pocs promotors.

En el cas d'habitatges de lloguer, la selecció dels inquilins la fa el Consorci de l'Habitatge de Barcelona mitjançant el registre de sol·licitants d'habitatge protegit. En el cas de cessió d'ús, l'adjudicació l'assumeixen les cooperatives, que han de garantir el compliment dels criteris per a sol·licitants d'habitatge protegit.

↓ **Signatura del Conveni ESAL. Barcelona, novembre 2020.**
Font: Ajuntament de Barcelona

Interior de la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús La Borda. Carrer Constitució 83-89. Can Batlló, la Bordeta.
Font: Ajuntament de Barcelona

L'HABITATGE COOPERATIU DANÈS[1]

LORENZO VIDAL
Investigador,
Institut d'Investigació Urbana i Habitatge,
Universitat d'Uppsala, Suècia

L'habitatge cooperatiu (*andelsbolig*) a Dinamarca té una llarga història i una àmplia implantació social i institucional. En l'actualitat, el sector d'habitatge cooperatiu es compon d'unes deu mil cooperatives d'habitatge, que representen el 8 % de l'estoc d'habitatges del país. Aquest percentatge es multiplica a les principals àrees urbanes. A la ciutat de Copenhaguen, per exemple, més d'un de cada tres habitatges pertanyen a una cooperativa.

La majoria d'aquestes cooperatives provenen de canvis en els règims de tinença: immobles en lloguer que passen a ser propietat col·lectiva dels llogaters organitzats en cooperativa. En aquest cas, els socis tenen una participació (*andel*) en la propietat col·lectiva de la cooperativa —amb el valor regulat per llei.

Cada cooperativa és autònoma i el sector ha gaudit de diferents formes de suport per part de les administracions públiques al llarg de la història. Ara bé, en els últims anys ha sofert un procés de desregulació i mercantilització que n'ha desdibuixat l'especificitat i la funció social. Tot i així, continua essent un model amb normes i pràctiques pròpies dins del sistema d'habitatge danès.

CONTEXT HISTÒRIC

Les primeres cooperatives d'habitatge a Dinamarca sorgeixen a finals del segle XIX, de la mà del moviment obrer organitzat. A mesura que van rebent suport públic, es van regulant fins a integrar-se, en el període d'entreguerres i el període posterior a la Segona Guerra Mundial, en l'àmbit de l'«habitatge comú» (*Almene bolig*), un sector d'associacions de llogaters d'habitatge que també fa la funció d'habitatge social.

L'habitatge cooperatiu no reapareix com a model diferenciat fins la dècada del 1970. L'any 1976 es promulga una llei que dona dret de tempteig i retracte als llogaters d'un immoble si aquests s'organitzen en una cooperativa d'habitatge. Amb gran part de l'estoc de lloguer en propietat vertical i amb els preus dels lloguers fortament regulats, el context era propici perquè els tenidors privats venguessin les propietats i els llogaters les compressin col·lectivament. A la dècada dels noranta, alguns municipis, com el de Copenhaguen, també van vendre habitatge públic de propietat municipal als llogaters organitzats en cooperativa. Entre els anys 1981 i 2004, a més, va existir un programa estatal de subsidis públics per a la constitució de cooperatives d'habitatge. Com a resultat d'aquest conjunt de factors, el cooperativisme d'habitatge es va estendre significativament, sobretot als nuclis urbans del país.

El govern liberal-conservador al poder entre els anys 2001 i 2011, però, va introduir mesures liberalitzadores que van engegar processos de mercantilització i encariment dels habitatges cooperatius. Actualment, el model s'apropa més a la propietat que al lloguer, tot i que continua essent més assequible que l'opció de compra en propietat individual.

CARACTERÍSTIQUES EDIFICATÒRIES

La principal via d'accés del sector a patrimoni és a traves de l'exercici del dret de tempteig i retracte de llogaters d'un immoble organitzats en cooperativa. Per poder exercir aquest dret, un mínim del 60 % dels residents de l'immoble han de ser socis de la cooperativa. Si la compra col·lectiva tira endavant, els llogaters que prefereixin no associar-se poden continuar com a arrendataris, amb la cooperativa com a nou arrendador. En el context de programes de regeneració urbana dels centres de les ciutats, organismes públics sovint han actuat d'intermediaris per facilitar aquests canvis de tinença en edificis antics de lloguer. Les cooperatives d'habitatge també poden comprar sòl urbanitzable en el mercat per generar projectes de nova construcció.

La majoria de les cooperatives han heretat immobles antics construïts per al mercat de lloguer privat i han estat agents actius en la seva rehabilitació. En aquest procés han millorat l'eficiència energètica dels edificis i hi han introduït nous espais comuns. Solen comptar amb un espai comú polivalent, una bugaderia col·lectiva, aparcaments per a bicis i els patis i jardins compartits del recinte. Els locals dels edificis es lloguen habitualment per a activitats comercials o per a projectes comunitaris, com ara escoles bressol. A Dinamarca també hi ha una tradició relativament estesa de projectes de cohabitatge, en els quals el grau d'espais comuns i de convivència és molt elevat. Molts d'aquests projectes de cohabitatge es desenvolupen sota l'aixopluc d'una cooperativa d'habitatge.

MARC LEGAL I FINANCER

Les cooperatives d'habitatge sovint compten amb una garantia municipal per accedir a un préstec amb institucions privades de crèdit hipotecari, moltes de les quals eren originalment cooperatives de crèdit. A més, entre els anys 1981 i 2004 va existir un programa estatal de subsidis directes que podien cobrir fins al 10 % del cost inicial dels projectes, sense superar el límit de 600 corones daneses per metre quadrat. Un estudi realitzat l'any 2006 a escala nacional va estimar que al voltant del 22 % de les cooperatives s'havien beneficiat d'aquest finançament públic, mentre que el 70 % es van constituir sense subsidis a partir de la conversió des del lloguer privat i un 6 % són de nova constitució sense subsidis des de l'any 2000.

El sector gaudeix d'una llei pròpia (*Andelsboligloven*) que opera com el principal marc regulador de les cooperatives i en defineix les característiques i normes bàsiques. Cada soci posseeix una participació (*andel*) en la propietat de la cooperativa i gaudeix del dret d'ús de l'habitatge i dels espais comuns. Aquesta participació i els drets que habilita es poden cedir entre

persones que cohabiten, a familiars propers o a un beneficiari que hagi estat notificat a la junta de la cooperativa.

La llei marca límits màxims de preus d'aquestes participacions (*andel*) i l'assemblea pot decidir mantenir el preu de les accions per sota d'aquests límits. Tot i així, mesures desreguladores en els darrers anys han facilitat la inflació del valor patrimonial de les cooperatives i, per tant, dels preus de compravenda de les participacions (*andel*).

Va ser particularment rellevant una mesura de l'any 2005 que permet als socis utilitzar les seves participacions individuals com a garantia per accedir a crèdit personal, transformant-les de facto en una mercaderia hipotecable. La gran majoria de les assemblees de les cooperatives han votat a favor de seguir els increments en els límits de preus de les participacions, tot i que moltes no arriben al màxim permès per evitar els sobreendeutament dels nous socis. El que sí que està prohibit és la divisió horitzontal de les cooperatives. Si una cooperativa es dissol, els seus habitatges només poden passar a ser gestionats per una altra cooperativa o passar al règim de tinença de lloguer.

Les cooperatives d'habitatge que hagin rebut suport públic també estan subjectes a parts de la llei «d'habitatge comú» (*Almenboligloven*), tant les que han rebut garanties municipals per a préstecs hipotecaris com les que han rebut subsidis directes. A la llei s'estableixen els drets i deures lligats a aquests ajuts, i les condicions sota les quals s'han de retornar, com, per exemple, en cas de dissolució de la cooperativa.

BALANÇ I FUTUR

L'habitatge cooperatiu es va concebre originalment com una alternativa assequible per a les classes populars daneses. Amb l'encariment dels habitatges arran dels processos de liberalització i mercantilització ja esmentats, aquesta funció social ha quedat desdibuixada. Molts dels socis originaris de les cooperatives d'habitatge eren llogaters d'ingressos modestos que, en un context històric concret, havien pogut adquirir col·lectivament els seus habitatges. En l'actualitat, amb la rotació de socis a les cooperatives s'han anat incorporant perfils amb una capacitat adquisitiva més alta, necessària per fer front a les aportacions inicials elevades. Tot i així, els valors socials i solidaris de la ideologia cooperativa (*andelstanken*) no han desaparegut del tot de les relacions socials que es desenvolupen a les cooperatives d'habitatge.

El principal repte del sector és salvaguardar el que queda de la ideologia cooperativa i, sobretot, resistir la desregulació completa de la compravenda de les participacions (*andel*). La liberalització total del sector, de fet, és a l'agenda política de certs partits liberals i conservadors. La federació del sector i els partits d'esquerres, però, s'oposen a aquesta via i hauran de fer front tant a la pressió política com a les temptacions d'enriquiment personal a l'interior de les cooperatives.

1 Versió amb modificacions del text que apareix a la guia «Experiències internacionals» de Sostre Cívic.

UNA NECESSITAT: PENSAR EN LA TRANSFORMACIÓ DE L'HABITATGE COL·LECTIU

CHRISTOPHE HUTIN
Arquitecte,
Investigador a l'École d'Architecture, Toulouse,
Professor a l'École d'Architecture, Bordeaux

La complexitat dels canvis que s'estan produint actualment en l'arquitectura, la ciutat i la societat ens convida, com a professionals amb missions d'interès públic, no a redissenyar el plànol de les ciutats vist des de dalt, sinó a estudiar el paisatge detallat de l'habitatge contemporani. La constatació que l'habitatge no està adaptat a les expectatives socials i ecològiques de la societat contemporània obre la porta a plantejar-nos la necessitat d'actualitzar-lo. A França, el desencant de vint anys de política de renovació urbana basada en la demolició i la reconstrucció de zones d'habitatge social és objecte d'investigació sociològica. Des del punt de vista arquitectònic, tècnic, ecològic i econòmic, els arquitectes han demostrat en la pràctica que la transformació dels edificis d'habitatges socials no només és més realista, sinó també més estratègica que la destrucció, fins i tot parcial. Si bé encara hi ha certes dificultats per promoure la rehabilitació dels polígons d'habitatges col·lectius entre els agents públics locals, la tendència de la política urbana està canviant a favor del tractament arquitectònic, cas per cas, dels edificis que ja estan construïts, sense que això impliqui necessàriament desplaçar-ne els habitants. Així doncs, per actualitzar edificis que fa molt de temps que estan deteriorats, s'estudien, es dissenyen i es duen a terme una sèrie d'intervencions enfocades, principalment, a aspectes tècnics (obres d'adequació a les normes energètiques, de seguretat i d'accessibilitat), però també patrimonials (conservació i restauració), formals (modificació de l'aspecte exterior de les façanes) i, més excepcionalment, comunitaris (establiment de mecanismes de «co-construcció» amb la societat civil i els habitants). Partint d'aquesta realitat, esperem que la constatació de la inevitable actualització convidi a l'obertura d'un pensament crític de requalificació arquitectònica, ja no sols des del punt de vista tècnic, patrimonial o formal, sinó també de millora de les condicions de vida.

ARQUITECTURA AUGMENTADA: UNA ESTRATÈGIA DE TRANSFORMACIÓ

La noció d'augment de les arquitectures ens proporciona un mètode teòric i pràctic per intentar respondre als reptes del segle que ve. Per a això, es necessita un canvi d'enfocament: de l'escala dels interiors domèstics a la de les aglomeracions. En l'encreuament d'una sèrie d'interessos que impliquen els habitants, els actors polítics, els dissenyadors i els inversors, l'augment de la capacitat dels edificis, cas per cas i independentment de la tipologia, podria convertir-se en una estratègia per al desenvolupament sostenible dels nostres territoris. Però aquesta

estratègia suposa, certament, orientar les preocupacions de cada actor cap a *la felicitat de viure*, la preservació i la millora dels edificis, la protecció de les poblacions vulnerables, la prolongació de la vida útil de les construccions edificades, la preocupació per l'economia dels territoris i el desig de realització democràtica de l'acció dels habitants sobre el seu entorn. Com pot la noció d'*arquitectura augmentada* ser un concepte operatiu per respondre a la inevitable actualització de l'habitatge en termes qualitatius i quantitatius? Podria constituir un camp d'experiència favorable perquè es produeixi aquesta transferència democràtica necessària cap als habitants, com a operadors dels seus habitatges? Quines eines científiques, tècniques i digitals cal crear perquè aquesta estratègia sigui operativa? Com podria el concepte d'*arquitectura augmentada* permetre un canvi en el paradigma d'actuació de les polítiques urbanes, de manera que deixés d'estar enfocat a transformar les ciutats a través de la conformació de la seva massa tipogràfica i se centrés en l'augment de les capacitats dels llocs partint del cas per cas? És possible preveure si l'augment de les capacitats de les arquitectures que ja existeixen permetrà reduir l'expansió de les ciutats? Quins serien els instruments d'una *realpolitik* de l'*arquitectura augmentada*?

LA PERMANÈNCIA DELS AUGMENTS: EL PROJECTE ARQUITECTÒNIC COM A PROCÉS

En intentar percebre els edificis com a processos evolutius ininterromputs, observem que el fenomen de l'augment és una realitat antropològica. Veiem que adopta diverses formes, segons els graus d'institucionalització i les variacions vernacles, des de l'escala de la casa fins a l'escala dels conjunts col·lectius, durant llargs períodes de temps. El reconeixement d'aquests fenòmens planteja, en primer lloc, qüestions sobre els mètodes de disseny. Ens permet pensar en el projecte no com una acció concreta, sinó com una fase de la vida dels edificis o de les situacions urbanes. El projecte s'entén, llavors, com un procés temporal pragmàtic i ininterromput. En segon lloc, la noció d'*arquitectura augmentada* permet abordar la sostenibilitat en l'arquitectura des de l'angle de la participació humana en el procés de vida dels edificis d'habitatges. Així, tenir en compte l'aspecte performatiu de l'arquitectura permetria dissenyar edificis amb una gran capacitat de renovació. Com a camp d'experimentació per a una nova ciutadania urbana, la noció d'*augment* podria convertir-se en el nou objecte de coalició d'interessos entre les diverses parts i organitzacions que coprodueixen les ciutats.

L'ESQUEMA D'AUGMENT

Considerar l'augment de l'arquitectura com un esquema significa donar-li un estatus especial, que està relacionat amb les pràctiques de la intel·ligència humana. Podem, llavors, qüestionar l'operativitat d'aquest esquema en la feina d'un dissenyador a l'hora d'abordar la qüestió de *la felicitat de viure* quan es tracta de transformar un habitatge. El filòsof de la tecnologia Gilbert Simondon amplia la noció d'esquema i el defineix com l'essència d'una línia d'invencions tècniques: «L'essència tècnica es caracteritza pel fet que roman estable al llarg de la línia evolutiva, i no sols estable, sinó que produeix estructures i funcions a través del desenvolupament intern». Segons Simondon, l'esquema és una matriu evolutiva que es concreta en una diversitat de pràctiques que creen objectes tècnics. En adoptar aquesta definició, ens veiem abocats a qüestionar la possibilitat de declinació de les formes dels augments arquitectònics, així com les estructures sociohistòriques que en poden haver afavorit l'aparició.

MOVIMENTS DE LES ARQUITECTURES CAP A LA *FELICITAT DE VIURE*

Iniciar una reflexió crítica sobre l'hàbitat implica abordar la transformació dels edificis tenint en compte la importància de les accions constitutives de l'acció d'habitar: apropiar-se dels llocs, aposentar-s'hi, ampliar-los, embellir-los, modificar-los, poder-hi escriure la pròpia història. Des de Gaston Bachelard fins a Michel Lussault, passant per Georges Perec, els defensors de l'enfocament fenomenològic de l'habitatge conceben la dimensió experimentada pels habitants com un element essencial de la noció d'habitar. Seguint aquest fil i basant-se en les teories de la felicitat de les ciències socials, la recerca contemporània, sobretot en filosofia, sociologia i psicologia, posa de manifest la correlació entre l'autorealització i la possibilitat d'apoderar-se del propi espai vital. Yankel Fijalkow va més enllà i desconstrueix la visió del confort basada en l'equipament a favor de *la felicitat de viure*. En mostrar que és crucial tenir en compte la capacitat dels habitants de ser actors en i sobre el seu entorn, l'autor convida a desenvolupar un dret a viure en la continuïtat d'un dret a un habitatge digne. Quant a l'espai, les operacions d'augment consisteixen a ampliar les zones habitables afegint-hi llocs no assignats a funcions específiques, obrint les sales d'estar a un espai exterior, transformant els plànols en un plànol lliure i obrint les façanes a la llum, a la ventilació natural i a les vistes. Així, una intervenció arquitectònica mitjançant l'augment d'un habitatge ja construït té com a objectiu facilitar als usuaris el «tenir lloc» en el seu espai vital. Considerant l'augment de l'arquitectura com a esquema, un té dret a preguntar-se si el concepte a què està vinculat no és el de la *felicitat de viure*, definit per Yankel Fijalkow. La seva obra ens convida a considerar el viure com un dret que rau en la possibilitat que les persones siguin subjectes actius dels llocs on habiten. Si bé la noció de la *felicitat de viure* és subjectiva, aquest treball de recerca pretén qüestionar els dispositius arquitectònics que faciliten les condicions d'expressió d'aquest dret.

PROMOCIÓ DELEGADA AMB OPERADORS AMB ÀNIM DE LUCRE LIMITAT

Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) és una innovadora societat publicoprivada d'habitatge assequible en règim de lloguer que té com a objectiu promoure i gestionar habitatges de lloguer assequible en l'àmbit de la ciutat de Barcelona i de la seva àrea metropolitana.

L'objectiu de la societat és promoure nou habitatge de lloguer social i assequible amb capital públic i privat no especulatiu, un nou model que permet a l'Ajuntament de Barcelona fer més habitatge assequible amb menys necessitat de recursos públics, atès que el 50 % del capital de l'empresa és privat. Concretament, el projecte que es proposa és la construcció de 4.500 nous habitatges en els pròxims sis anys per destinar-los al lloguer protegit indefinit en el temps, la meitat dels quals s'han de localitzar al terme municipal de Barcelona.

A llarg termini, l'objectiu principal d'HMB és frenar la tendència a l'alça que experimenten els preus de l'habitatge metropolità i crear un parc de lloguer assequible. També és un objectiu rellevant del projecte la lluita contra el canvi climàtic, ja que HMB promou habitatges sostenibles i saludables, construïts a partir de criteris de disseny ambiental i eficiència energètica, i garantint com a mínim la certificació energètica A.

Constitució de la societat mixta Habitatge Metròpolis Barcelona. Novembre 2021.
Font: Edu Bayer. Ajuntament de Barcelona

Aprovació del projecte

2016-2017

Habitatge Metròpolis Barcelona, SA
Constituïda inicialment per l'AMB (100 %) el març del 2018. Posteriorment, es ven el 50 % de les accions a l'Ajuntament de Barcelona el juliol del 2018.

Consulta preliminar

2018

Consulta preliminar de mercat
Definició de les prescripcions tècniques del procediment de licitació per seleccionar el soci privat.

Procés de selecció del soci privat

2019-2020

Licitació pública
Procediment negociat amb publicitat.

Societat d'economia mixta

2020-2021

Operador mixt
Entrada del soci privat i inici de la primera fase del projecte amb 8 promocions (640 habitatges) i ampliació de capital el novembre del 2021.

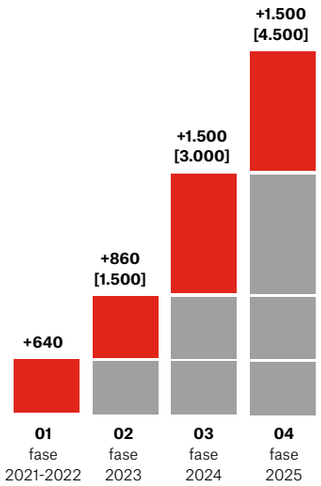
HMB representa la primera societat metropolitana mixta d'habitatge de lloguer assequible d'Espanya, una fórmula de participació publicoprivada amb la voluntat d'ampliar el parc d'habitatge de protecció oficial, tot mantenint la titularitat pública del sòl.

La societat mixta HMB està formada per l'Àrea Metropolitana de Barcelona (25 %), l'Ajuntament de Barcelona (25 %) i NiCrent Residencial (50 %). Aquesta última és una societat limitada formada per dues empreses privades amb àmplia experiència immobiliària, tant en el camp de la promoció com en el de la gestió: Cevasa i Neinor Homes, SA, adjudicatària de la licitació d'HMB del mes de juliol del 2021.

HMB és una societat d'economia mixta que funciona amb un nou mètode de producció i gestió d'habitatge protegit de lloguer. Els socis públics (el 50 % del capital) i els privats (l'altre 50 %) prenen les decisions mercantils estratègiques en comú, i les dues parts tenen dret a la meitat dels beneficis de les operacions, a part de compartir la meitat dels riscos. Aquesta fórmula garanteix l'experiència en promoció i gestió, i la capacitat d'inversió del sector privat, així com la perícia en bones pràctiques i la capacitat tècnica del sector públic. Junts, els socis públics i privats poden unir forces i ser més ambiciosos.

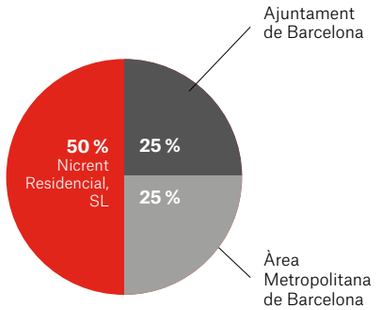
Els sòls són aportats per les dues administracions (en el cas de l'Ajuntament, el 100 % en dret de superfície a setanta-cinc anys) i les inversions de capital social són idèntiques entre socis públics i privats.

També es busca una forta implicació del finançament de la banca pública (BEI, BCdE, ICO, ICF, etc.). La gestió dels habitatges de lloguer protegit serà privada, però el sector públic és coresponsable a través de la presència pública del 50 % dels consellers en el govern de l'empresa. L'assignació dels habitatges es farà a través dels mecanismes existents d'assignació dels socis públics.



↑ **Desenvolupament temporal en fases del programa HMB.**
Font: Dossier HMB. Desembre 2021

↓ **Aportacions dineràries i no dineràries al projecte.**
Font: Dossier HMB. Desembre 2021



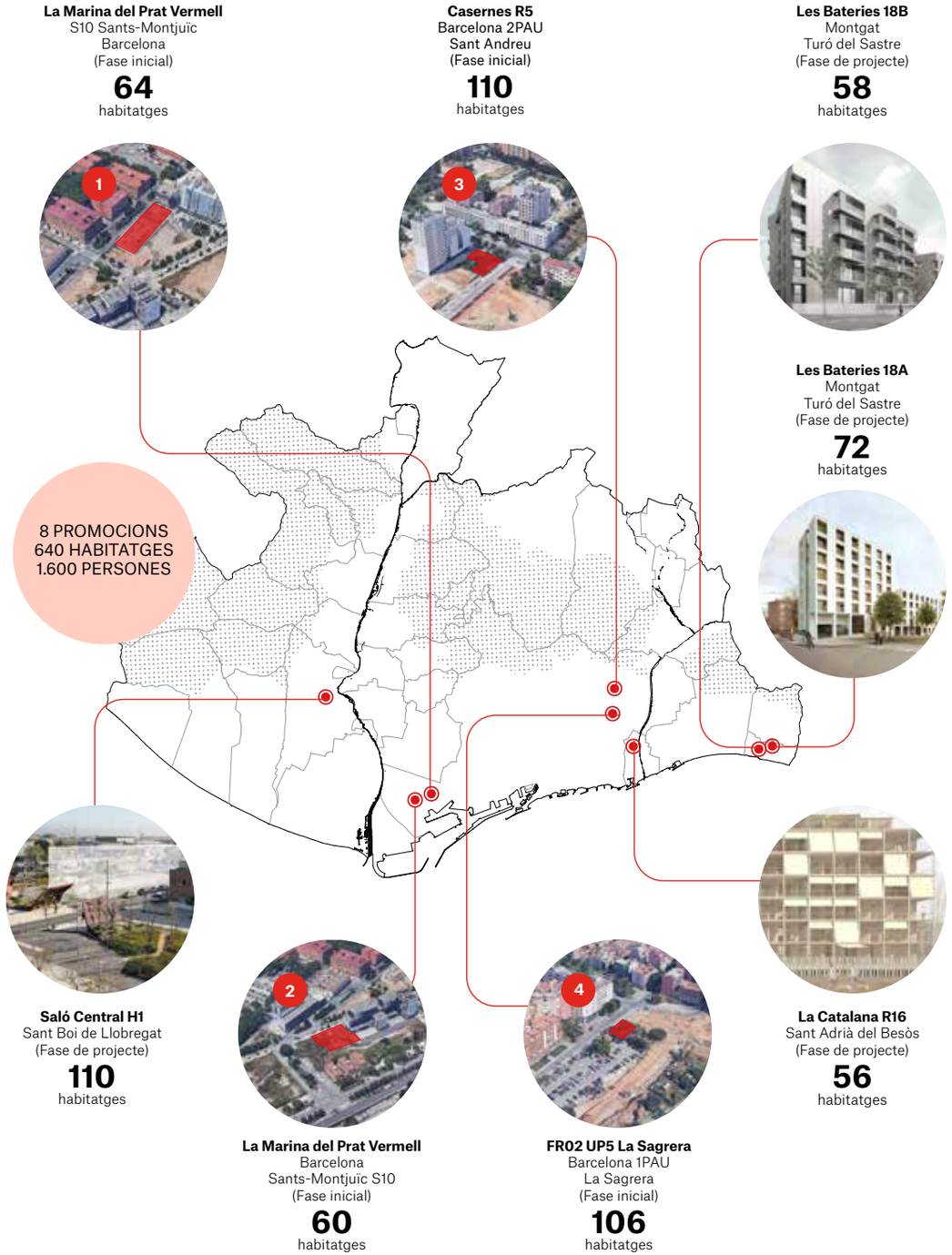
SOCIETAT NICRENT: UNA ALIANÇA ENTRE CEVASA I NEINOR

Cevasa i Neinor són dues empreses líders en els seus sectors que operen en el mercat de l'habitatge a nivell nacional; la primera bàsicament en la promoció d'habitatge protegit en règim de lloguer i la segona en habitatge destinat a la venda.

Tant Cevasa com Neinor coincideixen en la necessitat d'aplicar models en política d'habitatge que permetin l'accés a l'habitatge al conjunt de la població, amb independència que es tracti d'habitatge protegit o habitatge lliure, amb preus al més assequibles possible. Totes dues empreses apliquen aquest criteri en les seves polítiques. També coincideixen en la necessitat de crear un ampli parc d'habitatge en règim de lloguer i veritablement assequible al nostre país, i que en la promoció d'una part d'aquest parc hi participi el sector privat, especialment empreses amb capacitat d'oferir estabilitat en la gestió i el manteniment del parc.

Aquests punts de vista compartits entre Cevasa i Neinor, juntament amb la complementarietat entre amb dues societats en la promoció i explotació d'habitatge, ha motivat les dues companyies a col·laborar en aquests objectius.

En aquesta línia, Cevasa i Neinor han vist de manera favorable la iniciativa de l'Ajuntament de Barcelona i de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) d'augmentar el parc d'habitatges en règim de lloguer mitjançant la col·laboració publicoprivada. Com a projecte compartit, l'aliança s'ha materialitzat en la societat NiCrent, la finalitat de la qual és donar resposta a aquests objectius de manera econòmicament viable, oferint una rendibilitat raonable i estable a llarg termini, en benefici dels accionistes públics i privats, i garantint als usuaris una oferta estable i de qualitat.



→ **Promocions de la primera fase d'Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB).**
Font: Barcelona Regional a partir del Dossier HMB. Desembre 2021

↑ **1. Promoció de 64 habitatges de protecció oficial de lloguer. Carrer Ulldecona, 16-24. La Marina del Prat Vermell.**
Font: Musquera Arquitectura. Habitatge Metròpolis Barcelona

↓ **2. Promoció de 60 habitatges de protecció oficial de lloguer. Carrer Cal Cisó, 44-48. La Marina del Prat Vermell.**
Font: Ademà Canela Comella Arquitectes. Habitatge Metròpolis Barcelona

↑ **3. Promoció de 110 habitatges de protecció oficial de lloguer. Passeig Torras i Bages, 136-138 (les Casernes de Sant Andreu). Sant Andreu.**
Font: Joan Pascual-Ramon Ausió Arquitectes. Habitatge Metròpolis Barcelona

↓ **4. Promoció de 106 habitatges de protecció oficial de lloguer. Carrer Gran de la Sagrera, 52-58. La Sagrera.**
Font: Arquitectura Produccions. Habitatge Metròpolis Barcelona

Promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús Cirerers (Sostre Cívic). Carrer del Pla de Cirerers, 2. Les Roquetes.
Arquitectura: Celobert cooperativa
Font: Adrià Goula

LLUM, AIRE I SOL: L'HABITATGE ENTÈS COM UN DRET UNIVERSAL. UNA COMPARATIVA DEL MODEL D'HABITATGE SOCIAL DE VIENA AMB EL PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA

MICHAELA KAUER
Directora de la Oficina del Parlament Europeu de la ciutat de Viena

Des que es van començar a construir les primeres cases decents per a la classe treballadora, just després de la Segona Guerra Mundial, a la ciutat de Viena el model d'habitatge social i assequible s'ha basat en la idea que l'accés a un immoble és un dret universal. Per això, als anys vint, el Govern municipal va impulsar una sèrie de mecanismes per oferir "llum, aire i sol", com deia el lema de l'ambiciós programa, per crear habitatge per a tothom, i no només per a uns quants. Aquestes actuacions i estratègies han consolidat el model únic d'habitatge social i assequible de la capital austríaca, que està estretament lligat a l'alta qualitat de vida de la ciutat, reconeguda arreu del món. Durant els últims anys, Barcelona també s'ha convertit en un referent en qüestions de polítiques d'habitatge, sobretot gràcies a la postura clara que defensa el Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025. Malgrat que el model de governança de Barcelona i el de Viena no es puguin comparar, les dues ciutats han desenvolupat eines per millorar les condicions de vida de la població.

Emprendre polítiques a favor d'un habitatge assequible i decent no és tampoc anar a la Lluna. El que les ciutats necessiten són tant mecanismes de finançament per construir i renovar habitatges com superfície edificable assequible. Alhora, han de protegir la població vulnerable i mantenir la cohesió social dels barris. Per aconseguir-ho, els cal un marc de governança amb què fer front als diversos reptes —com la gentrificació, la turistificació i la financerització—, a les conseqüències del canvi climàtic i als efectes dels conflictes armats, que provoquen moviments poblacionals i grans alteracions en els mercats energètics. L'objectiu d'aquest article és reflexionar sobre les noves polítiques d'habitatge social que estan apareixent en molts llocs d'Europa a través de la comparació dels elements que caracteritzen les dinàmiques d'intervenció en els mercats de l'habitatge de Barcelona i Viena.

L'HABITATGE ENTÈS COM UN DRET HUMÀ REQUEREIX UNA FORTA INTERVENCIÓ ESTATAL

Tant Barcelona com Viena han demostrat una forta voluntat de controlar, o de tornar a controlar, les disfuncions en el mercat immobiliari, que sovint tenen a veure amb la seva financerització. Ambdues aspiren a diversificar el parc d'habitatges: Barcelona

ha apostat per incrementar l'habitatge públic i cooperatiu, mentre que Viena, que ja té una dotació rellevant en aquest sector, està aconseguint superfície edificable a través d'una nova categoria de sòl, qualificat com a habitatge subvencionat. A través d'una cooperació intensa amb la ciutadania a diverses escales de governança, totes dues ciutats incorporen la política d'habitatge en estratègies de desenvolupament urbà integrades i inclusives. Tant Barcelona com Viena treballen a escala dels barris i adopten metodologies i eines noves i innovadores per aconseguir ciutats més inclusives on tothom tingui accés a un habitatge assequible. No dubten a fer servir totes les eines polítiques, administratives i legals que tenen al seu abast per influir en les decisions polítiques a escala estatal i europea. Un exemple podria ser l'obligació a les plataformes de lloguer turístic a compartir les dades amb els municipis. Finalment, les dues ciutats treballen per posar en relleu, tant en l'àmbit europeu com en el mundial, que l'habitatge, entès com un dret humà, ha de ser al centre del desenvolupament de les nostres societats.

A escala municipal, no és fàcil promoure polítiques basades en la idea de l'habitatge com un dret, ja que fa més d'una dècada que el mercat immobiliari pateix una gran manca d'inversió en habitatge social i assequible i l'entrada d'inversors institucionals a qui s'han ofert grans desgravacions fiscals i altres incentius, per la qual cosa la distorsió ha augmentat encara més. Els mercats immobiliaris estan generalment sobreescalfats i fragmentats, i la segregació territorial i social dins de les mateixes ciutats ha crescut. A més, els costos de construcció estan pels núvols, i els sòls edificables solen ser escassos i a uns preus desorbitats, la qual cosa encara complica més l'accessibilitat i l'assequibilitat dels habitatges. Les famílies i els individus amb rendes mitjanes viuen sota pressió, i cada cop més gent, sobretot els joves, s'enfronta a una situació de precarietat pel que fa a l'habitatge. Els més vulnerables viuen en condicions insalubres i d'amuntegament, i estan més exposats a la pobresa i als desnonaments. A més, l'augment dels preus de l'energia ha accentuat aquesta tendència. Els sensellar, en comptes de rebre suport per tenir un sostre decent i segur, són discriminats i fins i tot criminalitzats, tal com passa a Hongria.

Un Govern municipal, per si sol, no pot abordar totes aquestes qüestions. Tanmateix, Barcelona i Viena han engegat mecanismes per posar els ciutadans al centre i per responsabilitzar-los pel que fa al desenvolupament urbà, la planificació dels barris i la construcció d'habitatges. Han trobat mètodes fiables i transparents per implicar tots els agents qualificats en el sistema i així sostenir i oferir habitatges assequibles i crear un marc polític amb diversos nivells i agents. Aquestes ciutats han demostrat la seva intenció de protegir, d'una banda, els ciutadans de l'especulació, els desnonaments i el sensellarisme i, de l'altra, els mercats immobiliaris de la gentrificació, la financerització i la turistificació.

Mentre que Barcelona continua sent una ciutat basada en els habitatges de propietat, Viena sempre ha estat una ciutat de llogaters. A més, si ens fixem en la teoria de la governança de l'habitatge, Àustria i Viena mostren tots els elements constitutius d'un model de mercat social, amb més control i regulació per part de l'Estat i amb habitatges sense ànim de lucre, cooperatives i solucions públiques. En canvi, Espanya i Barcelona es caracteritzen per tenir un sistema d'habitatge dual, sotmès en gran part a una lògica de mercat, però amb un petit parc d'habitatges públics, dirigit sobretot a col·lectius vulnerables. Viena, com a ciutat i província (*bundesland*), disposa d'un conjunt de competències, fins i tot legislatives, per dirigir, gestionar i finançar les polítiques d'habitatge. A Barcelona, en canvi, les competències municipals es veuen subordinades a la governança regional i estatal. Tot i això, les dues ciutats volen crear un parc d'habitatge divers, assequible i segur per a la ciutadania.

ELS FONS DE ROTACIÓ, UNA SOLUCIÓ UNIVERSAL PER A L'HABITATGE

L'origen de la majoria de les mesures del model vienès d'habitatge social es remunta fins a la primera meitat del segle XX. El 1923, l'Ajuntament de Viena va crear un impost de luxe sobre construccions d'habitatges que va permetre finançar l'edificació de 64.000 immobles fins al 1933. Avui en dia, Viena compta amb un sistema de gran envergadura per assegurar, mantenir, millorar i renovar el parc d'habitatges. Per exemple, es finança la construcció i la renovació d'habitatges, s'estableixen uns estàndards de qualitat a través del reglament de construcció, es té cura del sòl edificable, es treballa amb els agents de les cooperatives i les associacions d'habitatge de lucre limitat i hi ha acords sòlids de col·laboració amb els llogaters i les seves organitzacions. En l'àmbit estatal, la llei austríaca d'habitatges de lucre limitat (WGG, per les seves sigles en alemany) i la llei d'arrendament estableixen un marc legal que dona competències tant a la ciutat com, sobretot, a la província de Viena per establir la seva pròpia política d'habitatge. Finalment, també hi tenen molt a veure els impostos: a Àustria hi ha un impost per al foment de l'habitatge que paga tothom —es reté un 1 % dels salaris (un 0,5 % a l'empresa i un 0,5 % al treballador)— i que es dedica a potenciar l'oferta d'immobles arreu del país. Això permet que les províncies tinguin uns ingressos estables per finançar l'habitatge. Aquesta base d'ingressos regulars és, entre altres motius, la raó per la qual a Viena s'estan construint 14.000 habitatges nous.

En general, la llei WGG regula el funcionament de les associacions d'habitatge sense ànim de lucre i les obliga a reinvertir els guanys en el sistema. D'aquesta manera, es creen fons de rotació, uns instruments de finançament que garanteixen que els diners es quedin al sector, en comptes de sortir-ne per a guanys a curt termini o altres propòsits. Aquest mètode té més en compte la dimensió a llarg termini de l'habitatge, des del punt de vista de l'interès públic i d'una inversió sensata dels ingressos fiscals per al bé comú. Tot això està recollit a la llei de promoció i renovació dels habitatges de Viena, que estableix directrius per a les ajudes a l'habitatge, per a la rehabilitació i la promoció d'ajuts d'habitatge en tres grans àmbits (nova construcció, renovació i els ajuts individuals). Tanmateix, l'objectiu principal és mantenir els diners al sistema

un cop ja s'han invertit per primer cop, i després d'haver pagat tots els préstecs. L'ús de fons de rotació com a instruments de finançament és un model econòmicament sostenible i té un efecte antiespeculatiu molt important. El que Barcelona ha posat en marxa amb el programa Habitatge Metròpolis s'hi assembla molt, ja que limita els beneficis de les companyies a un 4 % de la inversió.

CONTROL DEL SÒL PER GARANTIR L'ESTABILITAT INTERGENERACIONAL

Viena fa molt de temps que vetlla per reservar sòl edificable per a la construcció d'habitatge social i assequible utilitzant diversos instruments. Amb uns fons propis per comprar i vendre terra, la ciutat controla propietats arreu del territori des de fa més de 25 anys. Moltes vegades la terra no es ven, sinó que se cedeix a proveïdors d'habitatge en forma de contracte d'arrendament a llarg termini. A més, en una ciutat en creixement com Viena, on impera la necessitat d'assegurar un parc d'habitatges assequibles per a les generacions futures, el 2019 es va desenvolupar un nou instrument per aturar l'especulació del sòl: en el marc del reglament de construcció, es va introduir una nova categoria de sòl perquè dues terceres parts dels nous edificis residencials, a partir d'una certa mida, anessin destinades a habitatges de protecció oficial. El reglament de construcció de Viena és una llei regional molt completa que regula totes les qüestions de planificació urbanística i de zonificació, a banda de tots els aspectes constructius (tecnologia emprada, alçada mínima de les estances, mida mínima dels pisos, etc.). Té una correlació molt estreta amb el Pla de desenvolupament urbà, que especifica si una àrea està qualificada com a espai verd o com a espai per al trànsit, per a edificis comercials o per a la construcció d'habitatges. Barcelona és la primera ciutat a Espanya que ha engegat, juntament amb els representants del sector de l'habitatge assequible, un nou sistema per crear més de 1.000 immobles en sòl públic (el 60 % de lloguer i el 40 % cooperatiu), que contribuiran a diversificar encara més el parc d'habitatges. Es fa una cessió dels terrenys per un període de 99 anys, la qual cosa assegura que la ciutat en mantingui el control a llarg termini.

LA DIVERSITAT D'HABITATGE ASSEQUIBLE FOMENTA LA RESILIÈNCIA

El sistema d'habitatge vienès pretén beneficiar gairebé tots els grups de la societat i mantenir la barreja social arreu de la ciutat. Viena té 220.000 immobles municipals i associacions d'habitatge de lucre limitat. A més, s'hi fomenta la millora i la renovació en el sector privat sota condicions determinades i s'ofereix una gran varietat d'opcions d'habitatge assequible. Tot això fa que dues terceres parts dels vienesos visquin en algun tipus d'habitatge públic i molt protegit. Per la seva banda, Barcelona s'ha fixat un objectiu clar: no només vol augmentar l'oferta d'habitatge públic en més de 4.500 immobles en els pròxims anys, sinó també diversificar el parc d'habitatge assequible. És obvi que aquesta fita de garantir més habitatges assequibles a la ciutat no es pot assolir actuant només des de l'àmbit municipal, o fins i tot estatal. Per exemple, una ciutat o un estat no té prou eines per impedir més financerització del sector o per frenar els lloguers turístics, que ocupen una gran part dels habitatges disponibles. En aquest sentit, cal actuar a escala europea per poder controlar millor les socimis i les plataformes de lloguer turístic. Si bé el model de Viena no és perfecte en tots els àmbits, en podem extreure una lliçó: la gran proporció d'habitatge municipal, cooperatiu, de lucre limitat i subvencionat públicament té un efecte clar en la baixada dels preus del mercat, especialment quan es combina amb la regulació i el control dels lloguers i la defensa dels drets dels llogaters i de les seves organitzacions.

CIUTADANS COMPROMESOS EN LA CREACIÓ D'UNA CIUTAT MILLOR

Mentre que la llei de lloguers austríaca estableix els drets i els deures dels llogaters, els dona una gran protecció i en reconeix les organitzacions, Viena encara ha empoderat més els arrendataris. Els llogaters d'habitatge municipal i cooperatiu s'organitzen en comitès i la ciutat els ofereix un servei d'assistència, té una pàgina web per calcular si l'import del lloguer és raonable i legal, i dona suport als ciutadans que s'enfronten a un desnonament en tots els sectors del mercat immobiliari. Finalment, s'han creat unitats que s'encarreguen de resoldre conflictes menors entre llogaters i propietaris d'una manera ràpida, fàcil i gratuïta. A Barcelona, com a moltes altres ciutats a Espanya, s'ha vist que els propietaris d'habitatges no estan automàticament més protegits dels desnonaments que els llogaters. Les lliçons apreses després de la crisi financera mundial, quan milers de ciutadans van perdre la casa, ja van ser dures, però es van repetir durant la pandèmia, quan la gent va haver de fer front a una baixa d'ingressos, mentre que les hipoteques i el cost de vida es mantenien igual. Barcelona ha engegat diverses intervencions potents per evitar que les famílies es quedin sense casa, i les lliçons que se n'han après van molt més enllà de l'ajuda immediata als més necessitats. Avui en dia, moltes ciutats i països tenen més ganes que mai de regular un mercat que no és capaç d'oferir el que la gent necessita: pisos assequibles, en barris habitables i en ciutats on les persones siguin partícips del disseny, la creació i la presa de decisions sobre el present i el futur.

PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DISSENY DE LA POLÍTICA D'HABITATGE

Ja des d'un principi, amb l'elaboració del Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025, la participació ciutadana s'ha posat en primer pla en les polítiques d'habitatge, organitzant trobades per conèixer de primera mà les problemàtiques detectades als barris.
Aquesta voluntat de millorar i aprofundir la participació de la ciutadania i els actors rellevants en la matèria ha perdurat des de llavors amb l'objectiu de donar resposta a un nou marc social en què l'habitatge ha esdevingut un tema prioritari a tots els nivells.
En els últims anys, s'han impulsat espais de participació, debat, seguiment i anàlisi de polítiques que s'estructuren sobre la base de la representativitat i la pluralitat d'actors, i que serveixen com a espais de trobada entre la ciutadania, els professionals, les entitats i l'Ajuntament. El seu objectiu és enriquir i millorar les polítiques públiques que s'implementen a la ciutat.

→ **Sessió plenaria del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (CHSB). Barcelona, novembre 2022.**
Font: Ajuntament de Barcelona

CONSELL DE L'HABITATGE SOCIAL DE BARCELONA (CHSB)

En el marc del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, format per la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona, neix el Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (CHSB), un òrgan consultiu i de participació sobre la política d'habitatge a la ciutat.

L'objectiu del CHSB és facilitar un espai de participació ciutadana en matèria d'habitatge, vàlid per generar opinió, plantejar propostes i promocionar els resultats de les seves anàlisis.

El Consell de l'Habitatge Social va tenir els seus orígens en l'experiència que va dur a terme el grup de treball d'habitatge social del Consell Municipal de Benestar Social de l'Ajuntament de Barcelona. L'especificitat i la importància de la temàtica van impulsar el Consorci de l'Habitatge de Barcelona a crear el CHSB i a dotar-lo d'una amplia representació dels diversos agents socials coneixedors de la matèria i d'unes funcions específiques, amb una implicació i un seguiment en els temes relacionats amb la política d'habitatge i l'activitat del Consorci.

El Consell es va constituir el 26 de febrer de l'any 2007, per donar resposta a un nou marc social en què l'habitatge s'ha convertit en un tema prioritari i que, per tant, necessita un marc participatiu que garanteixi la representativitat i la pluralitat. D'aquesta manera, es crea un espai de debat, de participació i de compartició que enriqueix la política d'habitatge d'àmbit municipal.

El Consell es compon d'un plenari, una comissió permanent i una sèrie de grups de treball.

GRUPS DE TREBALL DEL CONSELL DE L'HABITATGE SOCIAL

La tasca efectiva del Consell és dona en els seus grups de treball. Són grups oberts on hi poden participar fins i tot entitats no presents al propi CHSB i són reflex de les opinions que tenen els agents d'habitatge de la ciutat respecte els problemes i les solucions a emprendre.

La «Taula d'Habitatge Cooperatiu» ha propiciat el diàleg entre el sector de l'habitatge cooperatiu i l'Administració i ha permès conformar el model actual respecte el cohabitatge, les cooperatives de lloguer i les Fundacions sense ànim de lucre.

El grup de «Producció industrialitzada d'habitatge sostenible», ha permès recollir les aportacions de bona part del sector professional i altres agents implicats, per desenvolupar aquesta forma de construcció en algunes promocions de l'IMHAB i modular, a través d'aquest espai, diferents licitacions municipals d'adjudicació de sòls i projectes industrialitzats.

El grup de «Pobresa Energètica» és un espai de trobada i discussió entre companyies energètiques i de consum i amb el món associatiu i tècnic.

El grup del «Decàleg per al Dret a l'Habitatge» és autor d'un document que ha estat la guia reivindicativa dels passos a seguir per millorar la situació de l'habitatge a la ciutat, dirigit especialment a l'Estat i a la Generalitat.

En paral·lel, es generen grups de treball puntuals, com el grup de la «Revisió del Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025», que es va generar per avaluar i fer aportacions després del primer quinquenni d'execució del Pla, amb una participació molt important de les entitats i institucions del Consell.

També s'ha creat el grup del «Pla Territorial Sectorial d'Habitatge», on les entitats han pogut debatre directament amb la Generalitat els punts importants d'aquest futur Pla i les seves lògiques internes, afegint les al·legacions municipals a la de les entitats participants.

↑ **Sessió plenària del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (CHSB). Barcelona, novembre 2022.**
Font: Ajuntament de Barcelona

↓ **Acte del Pla per al dret a l'habitatge. Barcelona, juny 2021.**
Font: Ajuntament de Barcelona

El grup de «Col·lectius específics» té per objectiu analitzar els criteris d'adjudicació d'habitatge en relació amb els diferents col·lectius (gent gran, joves, famílies monomarentals o persones amb discapacitat, entre d'altres) per avaluar la necessitat d'introduir-hi ajustos.

El grup de treball «International Social Housing Festival» ha estat creat per impulsar i coordinar la participació de les entitats en els actes que se celebrin entorn a aquest esdeveniment, que tindrà lloc a Barcelona al 2023.

Finalment, cal assenyalar l'existència d'altres grups que també han funcionat com el d' «Expulsió de veïnes», el de «Rehabilitació», el de «les Modificacions del Pla General Metropolità (MPGM)» pel que fa a l'àrea de tanteig i retracte i al 30 % d'habitatge assequible (fet conjuntament amb l'espai de participació d'Ecologia Urbana), el del «Consell de Ciutat» per analitzar la situació d'habitatge, o el del «Nou Reglament del propi CHSB».

En total, les xifres són força importants: només al 2021 hi han participat 290 entitats i agents, molts més que els propis 117 integrants del Consell.

GRUPS DE TREBALL

- Taula d'habitatge cooperatiu
- Producció industrialitzada d'habitatge sostenible
- Pobresa energètica
- Decàleg per al Dret a l'Habitatge
- Revisió del Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025
- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge
- Col·lectius específics
- International Social Housing Festival

LA GESTIÓ PUBLICOCOMUNITÀRIA DEL PARC D'HABITATGE DE LLOGUER MUNICIPAL

CARLOS MACÍAS CAPARRÓS
Llicenciat en Ciències Polítiques i de l'Administració a la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB), Assessor en polítiques públiques d'habitatge a l'Alcaldia de Barcelona i Regidoria d'Habitatge i Rehabilitació

CARLA ZOLLINGER BRANDAO
Doctora Arquitecta i Urbanista per la Universitat Politècnica de Catalunya,
Consultora i professora al Màster Ciutat i Urbanisme de la Universitat Oberta de Catalunya, a la Universitat de Girona i a Elisava

En els debats actuals sobre habitatge a Espanya, i en particular a Barcelona, hi ha un consens sobre la necessitat d'ampliar el parc d'habitatge públic de lloguer social. En aquest context, creiem que és interessant observar les contradiccions en la gestió de l'habitatge social que Primeus, Dielman i Clapham (1999) apunten, entre l'aproximació emancipadora (que estimula la participació de les persones llogateres) i l'actitud paternalista (que imposa normes i regles de conducta per al col·lectiu).

A Barcelona, i en general a Espanya, la gestió del parc d'habitatge públic de lloguer ha estat individualitzada, paternalista, amb la imposició d'unes normes de dalt a baix. S'ha caracteritzat per la inexistència de canals de comunicació àgils, d'espais de treball, interlocució i participació de les llogateres com a col·lectiu, així com d'una estratègia d'inclusió amb el barri. La cultura organitzativa de l'administració pública no s'ha diferenciat gaire de la de l'administració de finques del mercat privat. Tots dos s'han centrat en les obligacions contractuals i en actuacions ordinàries de manteniment, sense dinàmiques participatives.

Davant d'aquesta realitat, volem fer un repàs d'algunes reflexions teòriques sobre els models d'habitatge i de gestió pública, així com, a través de la investigació empírica, proposar elements d'innovació en la gestió del parc d'habitatge públic de lloguer que ens permetin incloure la gestió publicocomunitària.

Trilla (2010) afirma que els models de gestió no s'expliquen de manera aïllada, sinó que formen part de les polítiques que adopten els països. Pareja i Sánchez (2015) ho anomenen *path dependence*, i assenyalen que és un factor que aporta rigidesa davant dels canvis de context.

Amb aquesta mirada, ens plantegem com la inclusió de dinàmiques comunitàries, participatives i de cogestió del parc d'habitatge públic de lloguer pot generar comunitat entre les llogateres i l'entorn social.

En els debats sobre la participació, Preece (2019) ens alerta sobre la individualització de la participació com a mecanisme per millorar el negoci, enfront de la participació col·lectiva, entesa com la veu del conjunt de les llogateres i una eina d'activisme. Distingeix dos models principals de gestió: la individualitzada, que, com indica, rebutja posar el focus en la col·lectivitat, enfront d'altres models que busquen una aproximació col·lectiva, basats en el compromís amb la democràcia directa, l'acció col·lectiva i l'habilitat de les llogateres de generar una visió i unes polítiques pròpies. En aquest sentit, Hansen i Langergaard (2017) ens expliquen que hi ha tensions entre la concepció individualista de l'habitatge i el veïnat, i la col·lectiva, és a dir, entre el pensament individual i el col·lectiu.

Per explorar aquests models contraposats i avaluar les possibilitats de participació de la ciutadania, ens interessa fixar-nos en les experiències de gestió del parc d'habitatge públic de lloguer de Barcelona que han incorporat dinàmiques comunitàries i de cogovernança.

EL CAS DE LA PROMOCIÓ PÚBLICA AL CARRER QUITO 18

Quito 18 és un edifici de promoció pública en règim de lloguer social amb 150 habitatges, situat a Baró de Viver, un barri amb concentració d'habitatge públic, pocs usos mixtes del sòl i baixa connectivitat del transport públic. És un veïnat que no està organitzat, amb persones amb pocs recursos econòmics, la majoria desnonades prèviament i poc vinculades amb l'entorn. La relació amb l'administració pública ha estat contractual i dominada per una visió paternalista.

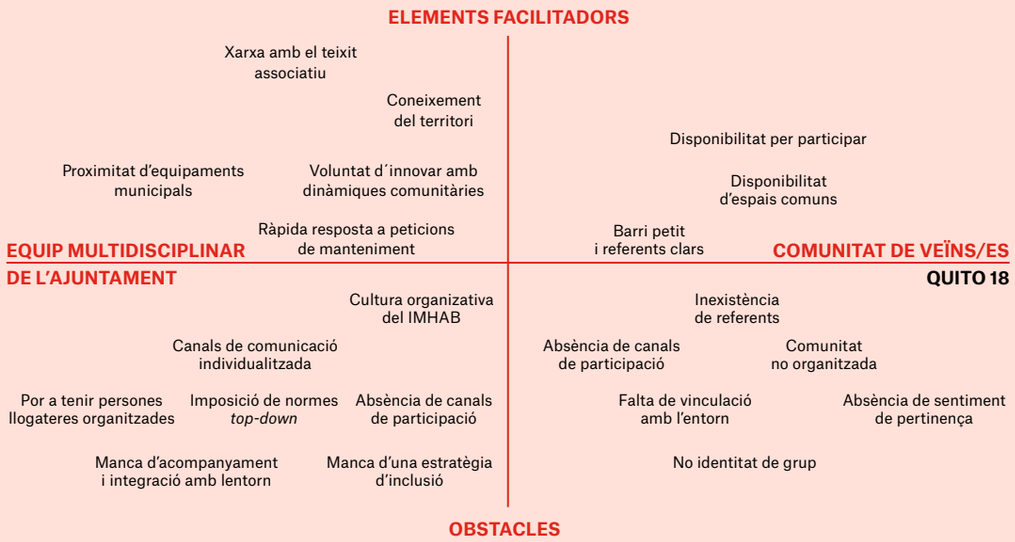
Aquest cas ens interessa perquè, el 2019, arran d'un conflicte que es va generar al voltant d'aquesta promoció, s'ha assajat una experiència d'intervenció comunitària per abordar les problemàtiques de convivència i fomentar la responsabilització de les llogateres a través de la cogovernança.

Per aconseguir-ho, s'ha dut a terme un diagnòstic. S'ha creat una taula de treball on participen l'Institut Municipal de l'Habitatge de Barcelona (IMHAB), el servei de mediació en habitatges públics, els serveis socials, els cossos de seguretat i el districte de Sant Andreu. Per dur a terme aquesta anàlisi, s'han fet cent nou entrevistes a les llogateres i s'han detectat les principals queixes i problemes associats a la finca, relacionades amb qüestions de convivència, manteniment i espai públic. També s'ha treballat el vincle de les veïnes amb el territori per reduir els processos d'exclusió i afavorir el vincle comunitari.

A partir de la diagnosi conjunta, s'ha decidit fer una intervenció en la comunitat veïnal, entesa com un tot. Principalment, s'ha treballat el vincle amb l'entorn i temes interns de dinamització d'espais comuns, gestió de conflictes i actuacions de manteniment.

Molts dels problemes detectats són per falta del sentiment de pertànyer a la comunitat, és a dir, no entendre que els espais comunitaris són propis i s'han de cuidar i respectar. Per aquest motiu s'ha iniciat un treball de dinamització comunitària. S'ha fomentat el coneixement mutu entre veïnes amb activitats en els espais comuns i l'organització de la comunitat, i s'ha consensuat una normativa de convivència interna i la rotació de referents per a les veïnes i l'administració pública. També s'ha treballat la relació amb l'entorn (serveis, equipaments, projectes i referents del barri).

En el següent diagrama identifiquem els principals elements facilitadors i els obstacles a l'hora d'introduir dinàmiques de gestió publicocomunitària en el cas de Quito 18.



↑ **Quito 18: Elements facilitadors i obstacles.**
Font: La gestió público-comunitària del parc d'habitatge públic de lloguer com un mecanisme per a generar comunitat. Carlos Macías Caparrós (2021)

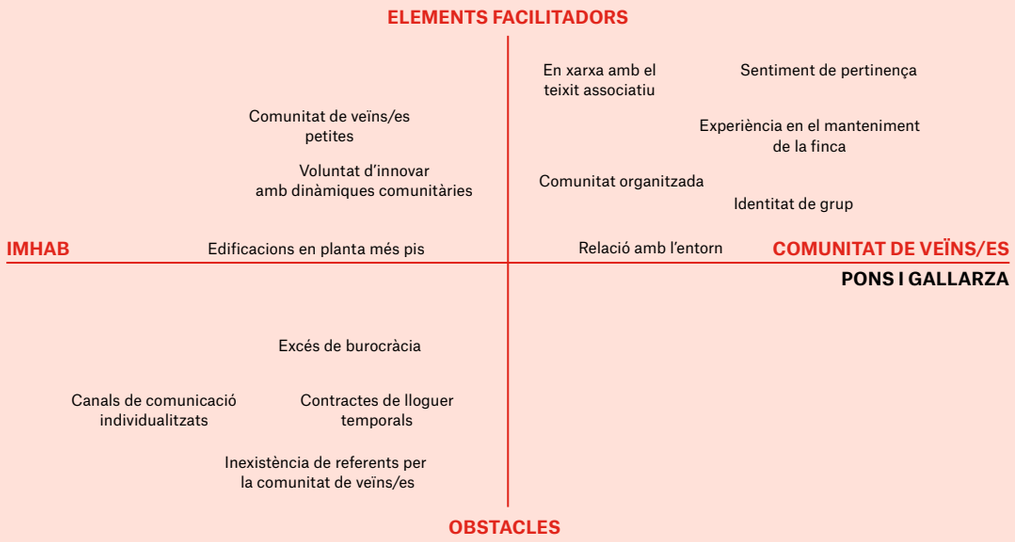
EL CAS DE PONS I GALLARZA:

El carrer de Pons i Gallarza se situa al centre de Sant Andreu, un barri amb usos mixtes i bona connectivitat del transport públic. És un barri objecte dels processos d'acumulació per despossessió que pateixen les nostres ciutats (Harvey, D. 2005). En aquest carrer, vuit cases s'hi han hagut d'enfrontar. El 2017, després d'anys de convivència i relació amb l'entorn, les veïnes s'han mobilitzat davant d'un inversor que pretenia expulsar-les per rehabilitar els habitatges i especular amb la venda. Organitzades com a col·lectiu, les veïnes han interpel·lat l'Ajuntament perquè vetlli pels seus drets.

És un cas interessant perquè el 2020 l'Ajuntament ha comprat aquestes cases, que han passat a ser parc d'habitatge públic de lloguer. L'organització de les veïnes ha donat peu a un procés de dalt a baix, en que l'administració pública ha proposat a les llogateres una prova pilot de masoveria urbana mixta. La introducció de la masoveria urbana en el parc d'habitatge públic de lloguer és un element innovador que incorpora aspectes de la gestió publicocomunitària i de cogovernança.

L'IMHAB executarà les obres més grans, les de l'estructura o els espais comuns, com la impermeabilització i aïllament tèrmic de la teulada o el clavegueram, i les veïnes, en el rol de masoveres, faran les obres de l'interior de les cases.

En el següent diagrama identifiquem els principals elements facilitadors i obstacles a l'hora d'introduir dinàmiques de gestió publicocomunitària en el cas de Pons i Gallarza.



↑ **Pons i Gallarza: Elements facilitadors i obstacles.**
Font: La gestió público-comunitària del parc d'habitatge públic de lloguer com un mecanisme per a generar comunitat. Carlos Macías Caparrós (2021)

REFLEXIONS

Com hem vist, les dinàmiques col·lectives i comunitàries topen amb la cultura organitzativa del gestor públic, acostumat a relacionar-se amb les llogateres individualment, sense canals ni espais de comunicació col·lectiva. Per tant, fomentar l'organització, la participació i la cogestió, xoca amb l'aproximació paternalista de l'administració. També xoca amb la falta de recursos de la mateixa institució, un problema que assenyala Leal (2010) en la gestió dels parcs públics a Espanya, o la poca tradició de treballar transversalment, amb equips multidisciplinaris, com en el cas de Quito 18. Blanco i Gomà (2002) expliquen que això reflecteix la crisi del model tradicional de l'administració pública. Encara que experiències com els casos analitzats, que incorporen una visió emancipadora, mostren una substitució progressiva per paradigmes alternatius de gestió pública. És a dir, la nova governança que mencionen Blanco i Gomà (2002).

Com Bliss *et al.* (2015), identifiquem l'organització de la comunitat de veïnes com a element clau per a la implementació d'elements de gestió publicocomunitària. L'organització és el pas previ per generar sentiment de pertinença i identitat col·lectiva, que permet corresponsabilitzar les llogateres. Els autors mencionats identifiquen factors importants perquè la participació sigui efectiva, com són el desenvolupament de la cultura de la confiança, el rendiment de comptes i el treball col·laboratiu.

Cal destacar que la proposta d'incloure dinàmiques comunitàries, de la participació i de la implementació d'elements de cogestió ha estat de dalt a baix, és a dir, ha estat impulsada pel gestor públic (Bonet, J. 2012). Així es fa palès un procés de reflexió sobre la necessitat d'incorporar una visió emancipadora.

ELEMENTS NECESSARIS PER A UNA GESTIÓ PUBLICOCOMUNITÀRIA

Per implementar dinàmiques de gestió publicocomunitàries que promoguin un canvi cultural en l'organització del gestor d'habitatge i en la corresponsabilització de les llogateres, cal introduir elements facilitadors.

Cal generar espais de diàleg, de coneixença i de confiança entre les veïnes, l'entorn i l'administració. Per a això, s'han d'establir canals de comunicació col·lectius i referents tant de la comunitat de veïnes com de l'administració pública.

Convé impulsar dinàmiques d'organització comunitària i promoure accions que dinamitzin els espais comuns, la comunitat i la vinculació amb l'entorn. Com, per exemple, que les veïnes elaborin una normativa comunitària de convivència i usos dels espais comuns o que s'obrin aquests espais al barri.

És imprescindible corresponsabilitzar les veïnes en la gestió i el manteniment dels seus habitatges i dels espais comuns. Per exemple, amb l'elaboració d'un pla de rehabilitació i manteniment dels habitatges i dels espais comuns que les comprometi a executar i controlar una part de la feina.

La durabilitat dels contractes és un factor determinant per enfortir el sentiment de pertinença, comunitat i identitat, un requisit per fomentar la participació veïnal en la gestió del parc d'habitatge públic de lloguer.

Si entenem que l'habitatge públic de lloguer ha de contribuir a fer ciutat des de la perspectiva del dret a la ciutat, cal introduir dinàmiques de gestió publicocomunitària i de vinculació amb l'entorn. No només com a mecanisme per garantir el dret a l'habitatge d'una persona o col·lectiu, sinó entès com el mecanisme de poder col·lectiu i el dret a canviar i reinventar la ciutat. I en aquest sentit, s'ha demostrat que la gestió paternalista i individualista no ha reeixit.

A partir d'aquesta investigació podem afirmar que un enfocament emancipador en la gestió del parc d'habitatge públic de lloguer permet introduir dinàmiques per generar comunitat, sentiment de pertinença i col·lectivitat, apropiació i participació, així com crear xarxa amb el teixit social de barri. En definitiva, la gestió publicocomunitària permet fer ciutat.

REFERÈNCIES

- Blanco, I. Y Goma, R. (2002). "Gobiernos locales y redes participativas". Barcelona: Ariel.
- Bonet, J. (2012). "El territorio como espacio de radicalización democrática. Una aproximación crítica a los procesos de participación ciudadana en las políticas urbanas de Madrid y Barcelona". Athenea Digital, 12(1), 15-28.
- Bliss, N., Lambert, B., Halfacre, C., Bell, T. & Mullins, D. (2015). "An investment not a cost: The business benefits of tenant involvement". Tenants Leading Change, Department for Communities and Local Government, National Tenant Organisations, recuperado de https://nationaltenants.files.wordpress.com/2015/03/tlc-an-investment-not-a-cost.pdf.
- Harvey, D. (2005). "El nuevo imperalismo: acumulación por desposesión". Pág. 114 Buenos Aires. Socialist register 2004.
- Hansen, A. V. & Langergaard, L. L. (2017). "Democracy and non-profit housing. The tensions of residents involvement in the Danish non-profit sector". Housing Studies, 32, 1085-1104.
- Leal, J. (2010). "La formación de las necesidades de vivienda en la España actual". In J. Leal (coord.) La política de vivienda en España. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Macías Caparrós, C. (2021) "La gestión público-comunitaria del parque público de alquiler como mecanismo para generar comunidad" (disertación de Máster). Barcelona: Universitat Oberta de Catalunya.
- Pareja, M.; Sanchez Martinez, M.T. (2015). "El sistema de vivienda en España y el papel de las políticas ¿qué falta por resolver?" Cuadernos Económicos de ICE número 90, 149-174.
- Preece, J. (2019). "Understanding approaches to tenant participation in social housing". UK Collaborative Centre for Housing Evidence. University of Sheffield.
- Primeus, H., Dielman,F. & Clapham, D. (1999). "Current developments in social housing management". Netherlands journal of housing and the built environment v.14, n.21.
- Trilla, C. (2010). "Una reflexión sobre el modelo español de política de vivienda". In J. Leal (coord.) La política de vivienda en España. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.

PORTO 15. LA RESPOSTA DE BOLONYA A LA DEMANDA D'HABITATGE COL·LECTIU

SILVIA CALASTRI
Responsable de la Unitat d'Habitatge Col·laboratiu i Suport als lloguers, Ajuntament de Bolonya, Itàlia

MARCO GUERZONI
Departament d'Urbanisme, Habitatge i Medi Ambient, Ajuntament de Bolonya, Itàlia

HABITATGE COL·LECTIU I COOPERATIU PER A LA REGENERACIÓ URBANA I LA COHESIÓ SOCIAL

Bolonya és la ciutat de l'habitatge cooperatiu. Fa més d'un segle que hi trobem cooperatives de residents, sobretot de titularitat mancomunada, que són l'instrument més avançat d'un model històric de vida col·lectiva, i tenen més de 3.000 pisos a la ciutat. La titularitat de les propietats recau en la cooperativa i els membres paguen una quota mensual. La majoria dels edificis tenen espais comuns i projectes de solidaritat i de suport mutu entre els veïns. Aquesta filosofia ha motivat l'aparició a Bolonya d'un procés de reflexió sobre l'habitatge col·lectiu i solidari en clau moderna.

DESCRIPCIÓ D'UN COHABITATGE

La ciutat de Bolonya va ser una de les primeres ciutats d'Itàlia a explorar les possibilitats que oferia el model de cohabitatge. L'objectiu era respondre a les noves demandes d'accés a l'habitatge, cada cop més diverses, d'una ciutadania que té dificultats per accedir al mercat privat de lloguers. Alhora, són persones que volen construir, mitjançant l'habitatge, xarxes de solidaritat entre veïns amb la finalitat de crear suport mutu en el dia a dia i tenir espais de trobada i d'inclusió social per al barri mateix.

Així, una de les característiques principals del cohabitatge són els espais comuns, els usos dels quals els decideixen els futurs habitants en un procés participatiu. Són espais difícils de tenir en un pis privat estàndard: un gimnàs o un taller de reparació d'objectes i de bicicletes; una habitació per a convidats que poden reservar els residents; una cuina comuna, a part de la que hi ha en cada pis, i un espai de trobada i de festes. Aquests mateixos espais, o una part, es poden compartir amb la resta del barri per a actes o projectes. El format, el contingut i l'horari, els decideixen els residents. A Bolonya, l'obertura a l'entorn és l'objecte d'un acord de col·laboració amb l'Ajuntament.

PORTO 15, EL PRIMER COHABITATGE PÚBLIC A ITÀLIA

El primer projecte de cohabitatge públic, Porto 15, es va aprovar a Bolonya gràcies a una mesura del Govern estatal que destinava ajudes econòmiques per incrementar les oportunitats d'accés a l'habitatge de les persones joves menors de trenta-cinc anys. La promoció de Porto 15 es va fer amb un equip totalment públic amb la col·laboració de l'Ajuntament de Bolonya i l'ASP Ciutat de Bolonya (empresa pública de serveis a les persones, titular de la propietat), i amb el cofinançament del Departament de Joventut de

la Presidència del Consell de Ministres. Per tant, aquest cas no es tracta d'una experiència cooperativa, ja que l'edifici, l'adequació, la titularitat i la gestió són íntegrament públiques. Sí que és, però, una experiència que parteix de la idea d'una manera de viure cooperativa, en col·lectiu i solidària. A Porto 15, s'hi han invertit 2 milions d'euros per construir divuit pisos on viuen quaranta-nou persones des de la tardor del 2017.

Per fer possible aquest projecte, l'agència que gestiona l'habitatge social de la ciutat (ACER) va renovar un edifici històric situat al centre de la ciutat. Es troba a prop d'alguns llocs culturals simbòlics, com el Museu d'Art Modern de Bolonya, el centre LGTBI+ Il Cassero, la Cineteca de Bolonya i la Universitat.

L'edifici disposa d'espais comuns per als habitants, que s'espera que participin activament en la comunitat on viuen per explorar noves maneres de viure en col·lectiu. A causa de les normes imposades per la mesura del Ministeri, els habitatges estan pensats només per a persones joves d'entre divuit i trenta-cinc anys. L'Ajuntament de Bolonya i l'ASP han acordat un indicador econòmic de la renda d'entre 6.000 i 40.000 euros com un dels requisits indispensables per accedir a Porto 15. El lloguer oscil·la entre 290 i 390 euros al mes amb un contracte de lloguer de sis anys, més dos.

Un cop es van anunciar aquests dos requisits d'entrada (la renda i l'edat), la proposta pública va ser molt ben rebuda: hi havia divuit habitatges disponibles, la qual cosa equivalia a uns cinquanta habitants. Van presentar la sol·licitud 143 famílies, és a dir, 232 persones. Un cop fet el triatge de les persones que complien els requisits, la resta del procés d'assignació d'habitatges va ser completament innovador per ser d'un organisme públic. De fet, es va iniciar un procés d'autoselecció participatiu de les candidatures amb la mediació d'un expert en cooperativisme social i models d'habitatge col·lectiu. Després es va haver d'encaixar les candidatures amb les diverses mides dels habitatges, entre 36 i 54 metres quadrats. Les persones seleccionades van participar en una planificació comunitària dels espais comuns i en la construcció de l'esperit comunitari de l'edifici, a través de dotze reunions al llarg de set mesos durant els caps de setmana. Els acords es van redactar col·lectivament en una Carta de valors i en un Reglament de cohabitatge.

Alhora que entraven a l'habitatge, el grup de cohabitatge va crear una associació de promoció social amb el mateix nom, Porto 15 APS. La finalitat de l'associació era donar suport material per posar en marxa aquest model de cohabitatge col·lectiu i promocionar-lo, participant en la vida associativa de la ciutat i en xarxes nacionals i internacionals. Al llarg dels anys, el grup de cohabitatge ha desenvolupat i proposat a la ciutat diversos actes culturals, educatius, ambientals, el punt d'informació *abitare* ('viure') per ajudar en la cerca d'habitatges adequats i sostenibles i un espai de lectura per a infants.

→ Porto 15. Residencia col·laborativa per a joves de menys de 35 anys. Bolonya, Italia.
Font: Fabio Mantovani

EL PERFIL COMUNITARI

L'anàlisi de les sol·licituds rebudes ofereix un perfil interessant dels joves que volen viure en aquest mena d'habitatges:

- Una comunitat conformada principalment per dones (el 60 % dones i el 40 % homes).
- El predomini de solters i parelles sense fills (el 53 % solters, el 28 % parelles i el 13 % famílies amb fills, un terç dels quals monoparentals).
- Una forta vinculació amb el territori (el 70 % veïns de Bolonya, el 15 % veïns de l'àrea metropolitana i el 15 % estudiants o treballadors en remot).
- Una comunitat oberta i cosmopolita (10 % amb ciutadania de països no europeus).
- La necessitat de tenir autonomia quant a l'habitatge i sostenibilitat econòmica (el 20 % viuen amb les seves famílies d'origen, el 70 % de lloguer i el 30 % comparteixen pis).

L'experiment de Porto 15 ha posat de manifest un nou model d'habitatge públic en què els habitants no només són usuaris d'un servei, sinó també impulsors de noves xarxes al barri i de la cura de la comunitat. Aquesta experiència de redefinició d'un habitatge públic en el marc d'un diàleg i d'una col·laboració entre cohabitants, propietaris i la comunitat ha estat la incubadora de nous models d'habitatge i ha representat una fusió entre polítiques d'habitatge tradicionals i l'empoderament social i comunitari. A la vegada, ha estat un laboratori de bones pràctiques de cohabitatge.

CAP A LA DEFINICIÓ D'UN HABITATGE COL·LECTIU I SOLIDARI

Aquesta experiència va animar l'Ajuntament de Bolonya a definir, per primera vegada en tot Itàlia, la regulació del concepte d'*habitatge col·lectiu i solidari*. La definició proposada reconeix l'existència de noves necessitats en l'accés a l'habitatge i compromet l'Administració pública a trobar-hi solucions amb bones pràctiques, fins i tot en el mercat privat.

Els punts principals d'aquesta definició es troben dins del Pla urbà general, en què les intervencions d'habitatges col·lectius s'inclouen dins de l'habitatge residencial social. És per això que els diferents tipus d'edificis de cohabitatge, els blocs de pisos col·lectius, les cooperatives d'habitatge i les altres maneres de viure en comú estan exemptes de pagar l'impost sobre construccions.

Un projecte d'habitatge col·lectiu ha de complir amb un seguit de regulacions:

- La constitució d'una associació amb almenys cinc unitats de convivència.
- Una carta de valors o normes de convivència que regulin la planificació compartida de l'edifici, la gestió dels espais comuns i les pràctiques per obrir la iniciativa al territori.
- Un acord de col·laboració que es comprometi a l'obertura del projecte al barri i a la ciutat.

Si es compleixen aquests requisits, l'Ajuntament, a més de l'exempció del tribut sobre construccions, garanteix la possibilitat de bonificacions volumètriques. Per incentivar intervencions de reestructuració urbana i de qualificació d'edificis que desenvolupin formes de cohabitatge, s'acorda un incentiu únic de fins a un màxim del 20 %, després d'haver signat un acord amb l'Ajuntament. Així mateix, a Bolonya, l'impost per a la recollida de residus s'exclou de les parts de l'habitatge comunes.

EL FUTUR

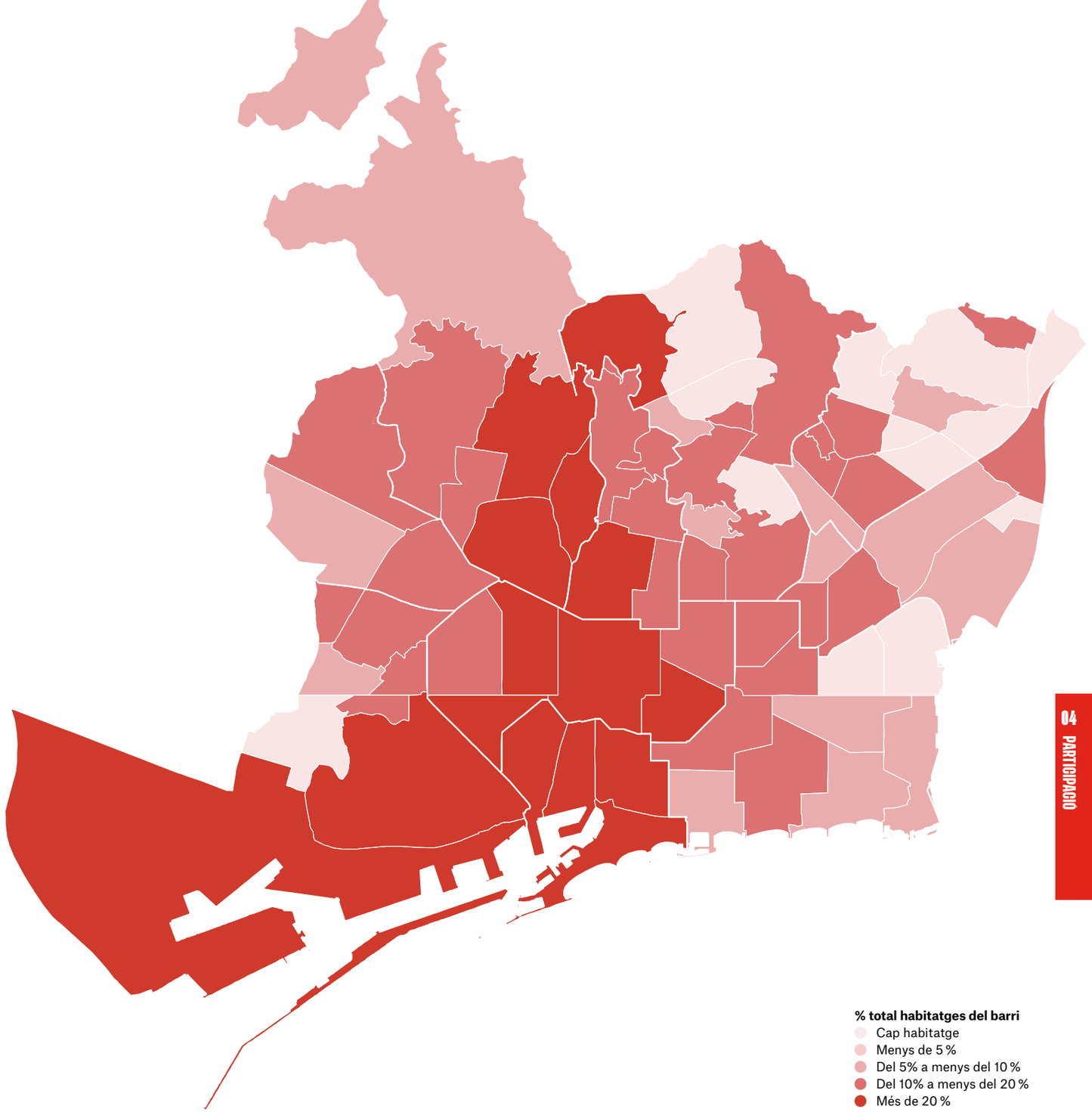
L'experiment de Porto 15 a Bolonya va suposar el primer pas en un camí d'innovació destinat a estimular noves maneres de viure comunitàries, per contrarestar l'aïllament social i promoure el benestar de la població. Una part fonamental d'aquest procés és l'intercanvi i la comparació amb ciutats europees que estan implementant nous models de cohabitatge. Sobretot, la comparativa entre les ciutats que pertanyen a la xarxa Eurocities, la xarxa UCLG i la ciutat de Barcelona, amb qui Bolonya ha desplegat un projecte d'intercanvi i una publicació sobre el model de cohabitatge que està en procés de consolidar-se a Itàlia i a Espanya. L'objectiu general que persegueix l'Ajuntament de Bolonya és la implementació d'habitatge col·lectiu, a través del desenvolupament de nous models de cohabitatge que tinguin en compte les noves necessitats, a més de continuar amb iniciatives públiques i de motivar iniciatives d'emprenedoria social i cooperatives. Els models d'habitatge col·lectiu, com ara el cohabitatge, que afavoreixen la cohesió social, l'autonomia en matèria d'habitatge i la creació de xarxes comunitàries, són una part de la solució: donen resposta a noves necessitats i ajuden a garantir el creixement de la comunitat i la cura dels barris.

Si es compara amb la magnitud dels problemes en l'accés a l'habitatge, socials i ecològics, aquestes experiències poden semblar bombolles. És cert que són difícils de reproduir a gran escala, però representen un laboratori per al creixement d'experiments que es poden adaptar a altres contextos. És el cas dels grans barris d'habitatge social, on hi ha problemàtiques socials i econòmiques, normalment relacionades amb la presència de gent gran aïllada, que obliguen a repensar la necessitat de reconstruir llaços de proximitat, petites xarxes de suport mutu populars i mesures diàries d'estalvi (ambiental i econòmic). Aquests són els trets característics de les maneres de viure en col·lectiu, i són unes necessitats que la pandèmia ha accentuat encara més.

↑ Porto 15. Residencia col·laborativa per a joves de menys de 35 anys. Bolonya, Italia.
Font: Fabio Mantovani

TRANSPARÈNCIA I GOVERNANÇA DE DADES

Disposar de dades de qualitat permet estar en condicions d'avaluar el rendiment de les polítiques que s'implementen i d'analitzar, amb informació verídica, qüestions que sovint es poden silenciar o tergiversar. És fonamental disposar d'informació extensa i de qualitat, relativa tant a l'estat i l'ús del parc residencial com a les característiques i necessitats de la població, per poder dissenyar polítiques que ofereixin la resposta més adequada a les necessitats reals en matèria d'habitatge per a la ciutat.
Encara més, en camps com el de l'habitatge, en què el procés de formació dels preus és psicològic, explicar el funcionament real del mercat pot ajudar en la mateixa transformació del sector cap a dinàmiques menys especulatives, més estables i amb més capacitat d'oferir productes i serveis per a tot tipus de demanda.



→ **Grans propietaris que no són administracions públiques segons la normativa estatal. Barcelona, 2021.**
Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB), Laboratori de concentració de la propietat

OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) és un instrument supramunicipal dedicat a la recerca i l'anàlisi de dades relacionades amb l'habitatge. La seva finalitat és donar suport en el disseny i l'avaluació de les polítiques públiques d'habitatge en l'àmbit metropolità.

L'O-HB va ser creat el 2017 com una iniciativa de l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, amb el suport de l'Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS). Des del 2018, l'O-HB està integrat en l'estructura de l'Institut d'Estudis Regionals Metropolitans de Barcelona (IERMB) i, a través de la realització de recerques específiques, dona suport a l'Ajuntament de Barcelona en el disseny de polítiques partint del seu profund coneixement de la realitat de la ciutat.

L'activitat de l'O-HB pivota al voltant de sis capítols temàtics (persones i llars, parc d'habitatges, construcció i rehabilitació, mercat, problemes d'accés i permanència, i polítiques) que s'estructuren en tres eixos de treball: sistema d'indicadors, laboratoris i col·laboracions. D'aquesta manera, es complementen mútuament i es consoliden al llarg dels anys.

En síntesi, les tasques principals de l'Observatori en els darrers cinc anys han estat:

- **La construcció d'un sistema d'indicadors d'habitatge per detectar els temes de més interès que serveixin per avaluar i dissenyar les polítiques d'habitatge. Per poder tenir accés a les dades, l'Observatori ha signat convenis de col·laboració amb institucions públiques i privades. Els indicadors s'analitzen anualment en l'informe «L'habitatge a la metròpolis de Barcelona», disponible des de l'any 2017.**
- **L'elaboració d'estudis de caràcter estratègic, anomenats laboratoris, que omplen buits d'informació, ja sigui a partir de l'explotació i l'encreuament de bases dades que fins ara no s'explotaven o mitjançant la creació de noves dades.**
- **Realització de recerques, en el marc de convenis de col·laboració, que responen a demandes específiques de l'Ajuntament de Barcelona o bé d'altres administracions i que afecten la ciutat de Barcelona.**
- **Participació en diferents iniciatives, debats i congressos a través d'entitats internacionals del món de l'habitatge (Smart City Congress, BBConstrumat, 2nd Expert Group Meeting UNHabitat Brussels, ENHR, University of Sheffield, projectes europeus com l'ELISE i l'SMARTDEST, etc.).**

O-HB Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

↗ **Principals laboratoris desenvolupats per l'O-HB durant el període 2017-2022. Juliol 2022.**
Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

→ **Principals col·laboracions desenvolupades per l'O-HB durant el període 2017-2022. Juliol 2022.**
Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

LABORATORIS EN CURS	PERÍODE
Estructura i concentració propietat de l'habitatge	2018 - 2022
Oferta i demanda del lloguer a partir dels portals immobiliaris	2018 - 2022
Estratègies i potencial de rehabilitació	2018 - 2022
Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona.	2022
LABORATORIS CONCLOSOS	**PERÍODE**
Enquesta Habitant en confinament	2020
Característiques de la demanda d'habitatge a Catalunya	2020
Mesures dirigides al lloguer per pal·liar els efectes del Covid 19 a Espanya, Alemanya i França	2020
Models de gestió de l'habitatge de lloguer	2018 - 2019
Envelliment i habitatge. La dimensió econòmica i socioassistencial de l'autonomia residencial de les persones grans: perspectives de futur a l'àmbit metropolità	2019
Cobertura de les necessitats d'habitatge a l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Del PTSH al PDU	2018
Solars disponibles de les administracions locals a l'àrea metropolitana de Barcelona	2018
D'habitatge buit a habitatge social. Metodologies de detecció i oportunitats	2018
Sobrecàrrega en habitatge	2018
Estudi comparat de la regulació de lloguers a Berlin i Paris	2017

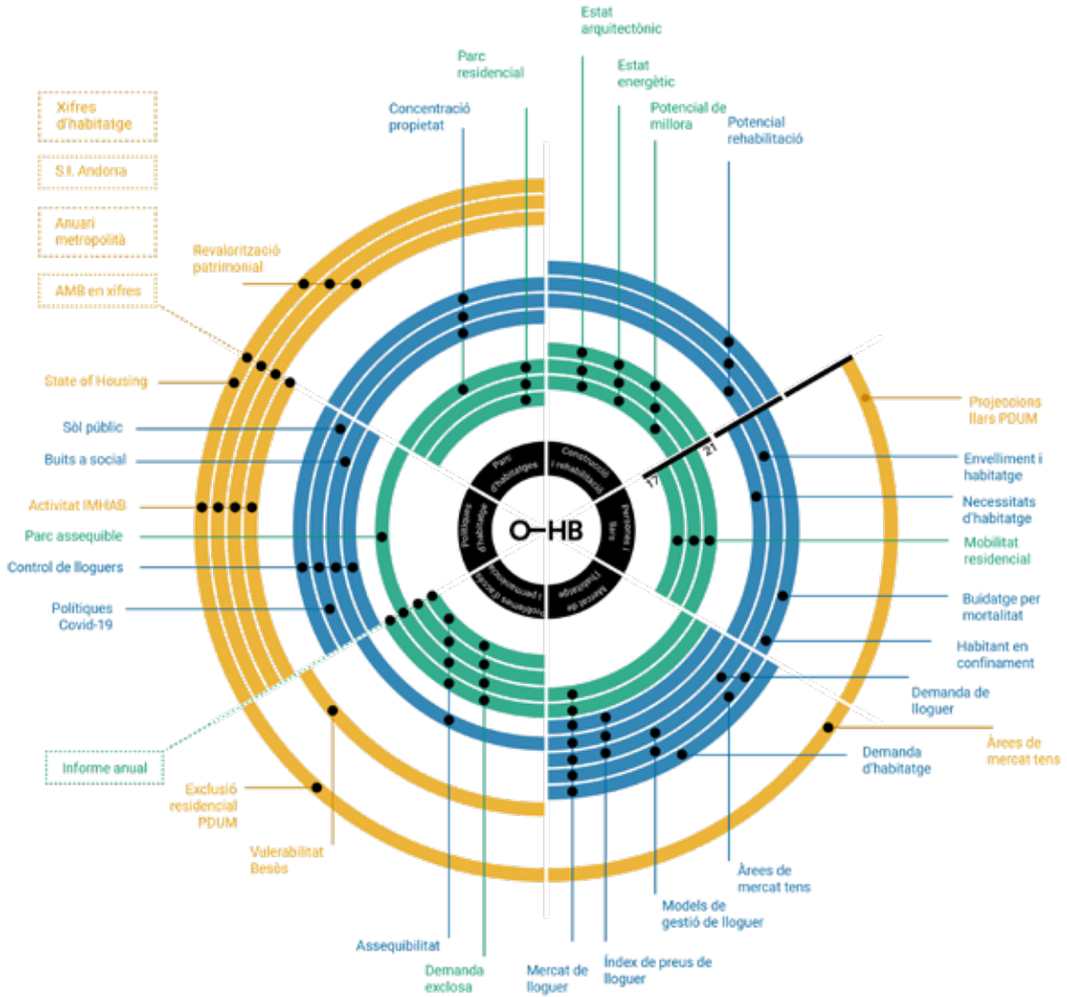
COL·LABORACIONS EN CURS	ENTITAT COL·LABORADORA	PERÍODE
Anuari Metropolità	Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB)	2018 - 2022
AMB en Xifres	Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB)	2018 - 2022
COL·LABORACIONS CONCLOSES	**ENTITAT COL·LABORADORA**	**PERÍODE**
Xifres d'habitatge	Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)	2017 - 2022
Mapificació de l'activitat de l'IMHAB	Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)	2017 - 2022
State of Housing Barcelona i Catalunya	Observatori de Drets Econòmics, Socials i Culturals (ODESC)	2021 - 2022
Exclusió residencial - Pla Director Urbanístic (PDU)	Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB)	2021 - 2022
Memòria per a la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens	Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) i Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)	2021
Projeccions de població i llars - Pla Director Urbanístic (PDU)	Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB)	2021
Avaluació de la revalorització patrimonial	Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)	2021
Vulnerabilitat residencial als barris del Besòs	Consorci del Besòs	2018 - 2020
Memòria habitatge - Pla Director Urbanístic (PDU)	Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB)	2018

↑ **Imatge del portal web de l'O-HB, secció «Visor».**
Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Aquests són alguns dels coneixements clau que ha permès assolir l'O-HB:

- **Anticipació en l'evolució del mercat de lloguer a la metròpoli de Barcelona mitjançant l'anàlisi de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer en els portals immobiliaris Habitaclia i Fotocasa, principalment en l'evolució del volum i dels preus mitjans.**
- **Ampliació de la informació sobre el mercat de lloguer a Catalunya a través de l'explotació de la base de dades de fiances dels contractes d'arrendament amb ús d'habitatge permanent i habitual de l'Institut Català del Sòl (INCASÒL).**
- **Identificació de l'impacte de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, en el mercat de lloguer de la demarcació de Barcelona, en concret, en l'evolució dels preus, del nombre de contractes i del volum d'habitatges arrendats.**
- **Coneixement de les principals característiques de l'estructura i la concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona (conjunt del parc i segment en lloguer), així com del detall dels grans propietaris de la ciutat a escala global i a escala de barri.**
- **Informació sobre l'estat físic del parc d'habitatges de Barcelona, el seu potencial de millora mitjançant rehabilitacions energètiques i la viabilitat d'optar a les convocatòries d'ajuts a la rehabilitació dels fons Next Generation EU.**

Els projectes desenvolupats a l'Observatori es poden consultar al portal web (www.ohb.cat) i, per mitjà de la secció «Notícies», es pot fer un seguiment de les activitats de difusió i comunicació. D'altra banda, el visualitzador dinàmic (www.ohb.cat/visor) permet accedir a la informació produïda, a més de servir com a eina de consulta i repositori de dades en obert per a l'Administració i la ciutadania. L'objectiu és que aquest visualitzador esdevingui un portal de referència de noves dades per al sector de l'habitatge a Barcelona i la resta de l'àrea metropolitana.



↑ **Esquema del funcionament de l'O-HB i els seus continguts de treball (la galàxia).**
Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

OFICINA MUNICIPAL DE DADES (OMD) I APP DE COMPRAVENDA

L'Oficina Municipal de Dades (OMD) es va crear al febrer del 2018 i és responsable de la gestió, la qualitat, la governança, l'anàlisi i la difusió de les dades de l'Ajuntament de Barcelona i els associats. També treballa per obtenir i publicar dades d'alta freqüència, que permetin el desenvolupament de polítiques públiques basades en l'evidència, l'avaluació de les actuacions municipals i l'aprofitament d'aquestes per part d'altres institucions, d'empreses i de la ciutadania.

Tot i que la incorporació dels formats interactius de dades és relativament recent, la recopilació estadística de dades immobiliàries de l'OMD és un llegat de l'estadística municipal que es remunta al darrer terç del segle passat. A títol d'exemple, es disposa d'una sèrie històrica de l'estimació del preu de venda dels habitatges de segona mà en oferta del 1972 al 2012. Aquesta recopilació comprèn diferents formats, dels quals destaquen:

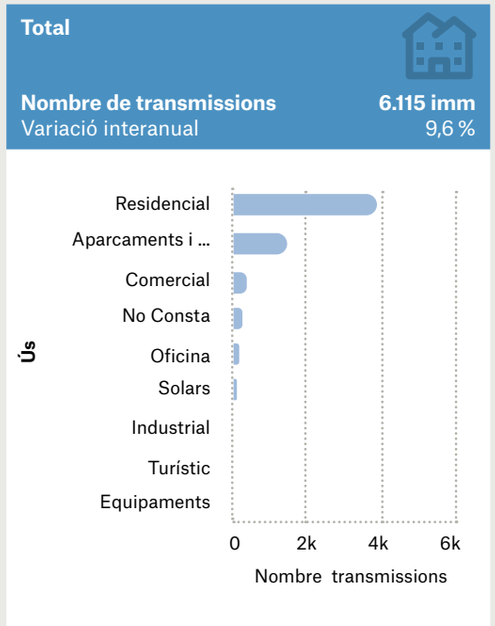
- El web d'Estadística i Difusió de Dades, en el qual es difonen tabulacions estadístiques cadastrals i censals, per una banda, i tot un ventall de xifres del mercat immobiliari, per una altra: construcció i llicències d'obres, compravendes registrades, preu d'oferta d'habitatge de segona mà, lloguer d'habitatges, contractes d'accés, hipoteques i transmissions patrimonials.
- La publicació Barcelona Economia, editada en paper del 1988 al 2011 i actualment publicada en format digital, una font històrica que ha anat recollint i analitzant sistemàticament la realitat immobiliària de la ciutat, incidint en el cost de l'habitatge i en l'accés a l'habitatge.
- L'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (ESDB), en les dues edicions 2017 i 2020, una font que proporciona informació sobre les llars segons el tipus de tinença i sobre el cost mitjà (€/mes) del lloguer o de la hipoteca, fent èmfasi en les condicions de vida i les rendes de les persones.

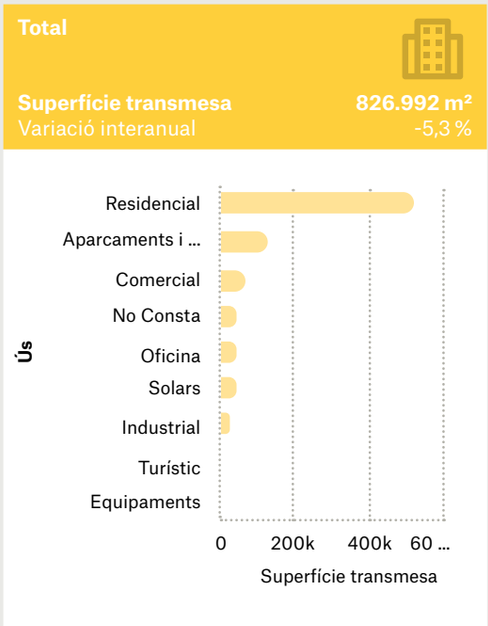
L'APP DE COMPRAVENDA DE PROPIETATS IMMOBILIÀRIES DE BARCELONA

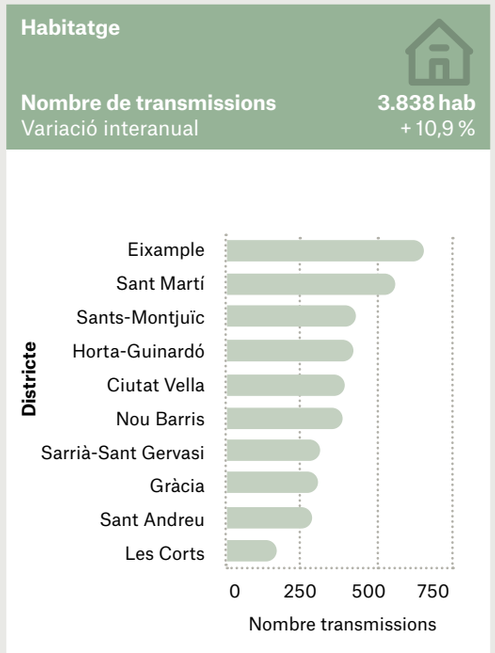
L'app de compravenda de propietats immobiliàries és un instrument creat durant els mesos de confinament per la Covid-19 que ofereix la lectura, gairebé en temps real, de les estadístiques de les compravendes registrades per notaris a la ciutat de Barcelona. Aquesta aplicació té com a objectiu oferir una visió bàsica de les compravendes de propietats immobiliàries i reflectir la dinàmica del mercat pel que fa a operacions, preus i geolocalitzacions en el mapa de Barcelona. La informació s'obté a partir dels registres notarials.

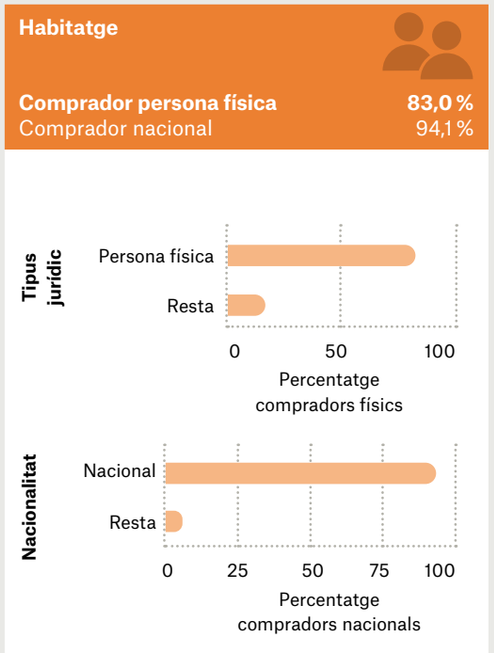
L'aplicació presenta una primera visió general dels principals indicadors (nombre de transmissions i superfície, personalitat jurídica i nacionalitat del comprador d'habitatge) i una visió evolutiva (preu unitari, preu €/m² i superfície dels habitatges), i també ofereix una comparativa de preus residencials a partir de fonts diferents: notaris, oferta, registradors i taxació (compravendes notarials registrades d'habitatges; preus d'oferta dels habitatges usats que elabora Idealista; preus del Col·legi de Registradors, i valor taxat dels habitatges del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana).

→ **Darrers Indicadors del tercer trimestre 2022. Barcelona.**
Font: App de compravenda de propietats immobiliàries de Barcelona. Ajuntament de Barcelona







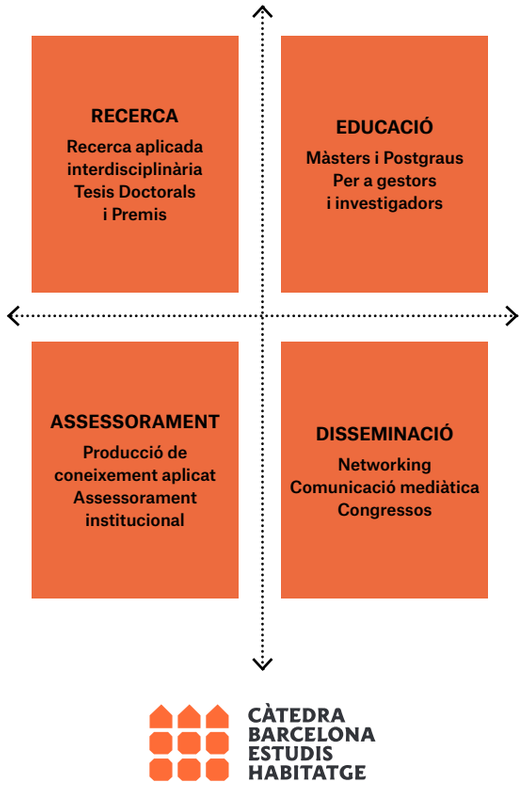


CÀTEDRA D'HABITATGE DE BARCELONA

Amb l'objectiu de fomentar la innovació i la investigació, i poder donar així noves respostes al problema de l'accés a l'habitatge i el manteniment de l'habitatge, s'ha establert un acord entre la Generalitat de Catalunya, l'Estat i quatre universitats públiques —la Universitat de Barcelona (UB), la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB), la Universitat Politècnica de Barcelona (UPC) i la Universitat Pompeu Fabra (UPF)— per crear la Càtedra Barcelona Estudis d'Habitatge, un espai multidisciplinari, interuniversitari i amb vocació internacional.

La Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge es crea, d'una banda, amb la voluntat de concentrar el talent acadèmic de diferents disciplines relacionades amb el problema de l'accés a l'habitatge i el manteniment de l'habitatge, com el dret, l'economia o l'arquitectura, i de l'altra, per impulsar la docència i la investigació en matèria de polítiques públiques d'habitatge i rehabilitació que donin resposta als principals reptes actuals i de futur. A través de la Càtedra està previst crear el primer màster oficial d'habitatge de tot l'Estat, s'organitzaran postgraus, cursos i tallers, i es participarà en projectes d'investigació a escala nacional i internacional. Altres objectius d'aquest nou òrgan universitari són assessorar les administracions públiques i organitzar congressos acadèmics.

La Càtedra està finançada al cent per cent amb diners públics procedents de tres administracions. Treballarà en diferents disciplines relacionades amb l'habitatge i implicarà les quatre universitats públiques de la ciutat.



→ Josep M. Montaner presentant el treball de la Càtedra d'Estudis d'Habitatge de Barcelona. Fòrum d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (FHAR), 2021.
Font: Ajuntament de Barcelona

ELS INICIS DE LA «CÀTEDRA BARCELONA D'ESTUDIS D'HABITATGE»

JOSEP M. MONTANER (UPC); MONTSERRAT PAREJA-EASTAWAY; JULI PONCE SOLÉ (UB); JUDITH GIFREU I FONT (UAB); JOSEP FERRER RIBA (UPF)
Junta directiva de la Càtedra

DAVID HERNÁNDEZ FALAGÁN (UPC)
Coordinador de la Càtedra

Després de dos anys de tramitació, amb les restriccions de la pandèmia per entremig, a principis de 2022 va arrencar l'activitat de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge, de caràcter publicoprivada, pluridisciplinària i interuniversitària, i amb la Barcelona metropolitana com a àmbit d'actuació.

Durant l'any 2020, es va reunir un primer grup impulsor format per una vintena de docents de les quatre universitats públiques de Barcelona, per anar perfilant i ampliant la idea de la Càtedra. Durant tot el 2021 es va treballar intensament a crear el marc del conveni entre les set institucions públiques de tres escales de l'administració i les quatre universitats. Així doncs, el 3 de juny de 2021 es va firmar el protocol per impulsar la creació de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge entre el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana d'Espanya, la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona, amb les quatre universitats: la Universitat de Barcelona (UB), la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC), la Universitat Pompeu Fabra (UPF) i la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB). El 12 de novembre de 2021 les quatre universitats, la Generalitat i l'Ajuntament van signar el conveni definitiu (el Ministeri s'hi adherirà en un futur).

L'objectiu principal és coordinar i desenvolupar diverses activitats d'investigació, docència, debat i difusió sobre l'habitatge col·lectiu, i alhora actuar com un hub de relacions internacionals des de Barcelona. La Càtedra pren com a punt de partida la certesa que la crisi de l'habitatge és una realitat reconeguda i abordada en diferents investigacions empíriques i acadèmiques. Així mateix, la característica essencial de la crisi de l'habitatge és que és polièdrica, en la mesura que és un problema sistèmic, de gran complexitat, i interconnectat amb múltiples factors. Per tant, és clau promoure, coordinar, desenvolupar i enfortir aquestes investigacions i estudis en el nostre context.

Per això, es necessita un enfocament integral que englobi diferents sabers acadèmics per investigar i intervenir en la realitat de l'habitatge. En aquesta tasca és fonamental el paper de les universitats públiques com a centres d'investigació, docència i transferència de coneixements; i de les administracions públiques com a agents de disseny i implementació de polítiques públiques al servei de l'interès general, també en col·laboració amb el sector privat.

S'ha acordat que la Càtedra tracti les diverses problemàtiques vinculades a l'habitatge, amb l'objectiu de col·laborar en la promoció de polítiques públiques innovadores i basades en l'evidència. Això es concreta en programes de formació —s'està treballant en la creació d'un màster interuniversitari multidisciplinari—, investigació —es promouen línies d'investigació compartides amb relació a qüestions i necessitats actuals—, i transferència i difusió del coneixement en aquests àmbits —es programen jornades i actes, i es participa en fòrums nacionals i internacionals sobre habitatge col·lectiu.

L'aspiració de la Càtedra és formar i promoure un grup transdisciplinari de persones investigadores interessades a aprofundir en l'intercanvi de coneixements, investigacions i experiències útils per al disseny de les polítiques i instruments en matèria d'habitatge. Es treballarà conjuntament amb el món acadèmic de tot l'Estat i s'establiran contactes internacionals, sobretot amb Europa i Amèrica, amb la finalitat de generar i transferir coneixements de qualitat.

L'expertesa en polítiques d'habitatge públic serà un dels elements essencials, igual que la pluridisciplinarietat. L'equip de docència i investigació està format per persones procedents dels camps de l'arquitectura, l'urbanisme, el dret, l'economia, la sociologia, la geografia, l'antropologia, l'enginyeria, les ciències ambientals, etc.

El camp d'investigació de la Càtedra comprèn l'habitatge en un sentit ampli i posa l'èmfasi en qüestions com: les situacions d'emergència i les condicions de llocs com els camps de refugiats o les intervencions en barris de barraques; la cultura del manteniment, el bon ús i la rehabilitació de l'habitatge; la problemàtica de l'habitatge des de la perspectiva de l'envelliment de la societat; els mecanismes del mercat immobiliari, especialment els factors que influeixen en els preus de compravenda i lloguer, i l'estudi de les mesures adoptades internacionalment per a regular els lloguers; i el marc legal protector del dret a l'habitatge que impulsa la creació de xarxes de barri de cooperació i cures. Tot això es farà amb la col·laboració de plataformes, sindicats, observatoris, xarxes cooperatives i organismes dedicats a la defensa del dret a l'habitatge i en sintonia amb els estudis fets pel tercer sector. I es posarà l'accent en la igualtat de gènere en l'habitatge i en la flexibilitat, l'accessibilitat i la inclusió.

La Càtedra vol ser, en definitiva, una xarxa de coordinació i promoció de la investigació, el pensament i la reflexió universitària sobre les polítiques públiques d'habitatge, en el sentit més ampli i internacional. La seva feina se sintonitzarà amb l'elaboració de dades de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, i amb els requisits i propostes de les institucions promotores.

BARCELONA EN EL MÓN. PROJECTES I INICIATIVES INTERNACIONALS

Per poder incidir en matèria d'habitatge des de l'àmbit local cal promoure aliances a tots els nivells i amb diferents tipus d'actors. En aquesta línia, des de l'Ajuntament de Barcelona es treballa per teixir complicitats i col·laboracions amb actors internacionals que comparteixen reptes i oportunitats amb la ciutat. Aquestes complicitats es desenvolupen a través de la participació de Barcelona en xarxes internacionals diverses i de l'intercanvi de coneixement tècnic i polític a diferents nivells.

La constant voluntat i disponibilitat de la ciutat per col·laborar en diferents projectes i iniciatives a nivell internacional incrementa la capacitat d'incidència de Barcelona en l'àmbit internacional, sobretot a escala europea, i fomenta la creació d'una xarxa de ciutats cada vegada més connectada i amb més capacitat d'incidència.

Festival internacional d'Habitatge Social (ISHF)

Intercanvi tècnic

Internacional Urban Cooperation (IUC)

Centre Iberoamericà de Desenvolupament Estratègic Urbà (CIDEU)

Ciutats més actives del grup de treball d'habitatge de la xarxa Eurocities

Xarxa Eurocities

HELSINKI
DUBLIN
AMSTERDAM
POZNAN
BERLIN
GANT
LONDRES
PARIS
PRAGA
LIUBLIANA
LIÈGE
BOLONYA
BARCELONA

XARXA, INCIDÈNCIA INTERNACIONAL I INTERCANVI TÈCNIC

La Gerència d'Habitatge i l'IMHAB han consolidat en els últims anys la seva participació en xarxes internacionals d'habitatge i en jornades i congressos sectorials que han permès posicionar la ciutat com un referent internacional en l'àmbit de l'habitatge.

Des del 2017, Barcelona ostenta la vicepresidència del grup de treball d'habitatge de la xarxa Eurocities, conjuntament amb la ciutat de Viena. Aquest grup es reuneix un cop cada semestre per tractar sobre temes d'interès per als seus membres i impulsar accions conjuntes en l'àmbit de les institucions europees. Com a ciutats més actives en el grup destaquen Berlín, Dublín, Gant, Ljubljana, Poznań, Lió o Viena, entre les més de seixanta ciutats membres.

Més enllà de l'àmbit europeu, s'han impulsat diverses iniciatives en el marc de la xarxa Ciutats i Governs Locals Units (CGLU). En aquesta escala, pren especial rellevància la declaració «Ciutats per un habitatge adequat», que va presentar l'alcaldessa Ada Colau el 16 de juliol de 2019 davant de les Nacions Unides i que han subscrit trenta-set ciutats d'arreu del món. Arran d'aquesta declaració i de la col·laboració establerta amb diferents ciutats, es va crear una comunitat de pràctiques d'habitatge que reuneix periòdicament els responsables polítics i tècnics d'habitatge de les ciutats que en formen part.

Barcelona també participa habitualment en les activitats i iniciatives de Housing Europe, la Federació Europea d'habitatge públic, cooperatiu i social, i molt especialment en el Festival Internacional d'Habitatge Social (ISHF), que s'organitza cada dos anys. Després de participar molt activament en les edicions d'Amsterdam, el 2017; Lió, el 2019, i Hèlsinki, el 2022, Barcelona ha estat seleccionada per acollir la quarta edició del Festival Internacional d'Habitatge Social el 2023.

El lideratge de Barcelona en l'àmbit de l'habitatge també ha estat reconegut per la xarxa de recerca European Network for Housing Research (ENHR), que va organitzar el seu congrés a Barcelona del 30 d'agost al 2 de setembre de 2022.

Barcelona ha establert relacions bilaterals amb diverses ciutats d'arreu del món. Arran d'un projecte europeu Internacional Urban Cooperation (IUC) amb Nova York, s'ha construït una relació de treball estable amb el Departament d'Habitatge de l'Ajuntament de Nova York, la qual cosa ha permès realitzar diversos viatges a la ciutat per part dels equips tècnics de la Regidoria, la Gerència i l'IMHAB, i rebre els homòlegs novaiorquesos a Barcelona en diverses ocasions. Entre els temes d'interès comú entre les dues ciutats destaquen la regulació dels lloguers, els *Community Land Trusts*, la producció industrialitzada i modular d'habitatge, els instruments de planejament urbanístic per introduir reserves d'habitatge assequible, i els sistemes de finançament d'habitatge assequible.

També s'han establert intercanvis tècnics bilaterals estables amb París, Londres, Berlín o Bolonya, entre d'altres ciutats, uns intercanvis que han permès organitzar sessions presencials i en línia a l'entorn de temàtiques com la regulació dels lloguers o l'impuls de models alternatius d'habitatge col·laboratiu.

En l'àmbit llatinoamericà, s'ha donat resposta a nombroses peticions d'intercanvi provinents de governs locals i nacionals. Per tal de sistematitzar aquestes relacions, a finals del 2021 es va crear una microxarxa d'habitatge sota el paraigua del Centre Iberoamericà de Desenvolupament Estratègic Urbà (CIDEU), que ha permès dur a terme sessions temàtiques en línia amb la participació de representants d'Antioquía, Bogotà, Buenos Aires, Lima, Montevideo i Tijuana, als quals s'ha sumat Santiago de Xile el 2022.

← High-Level Political Forum (HLPF) de les Nacions Unides. Nova York, juny 2018.
Font: Ajuntament de Barcelona

PROJECTES EUROPEUS, PREMIS I RECONEIXEMENTS

Les polítiques d'habitatge de Barcelona han rebut nombrosos reconeixements que posen en valor la feina realitzada en el marc de l'atenció a la vulnerabilitat, la innovació social o l'excel·lència arquitectònica, entre d'altres aspectes. A continuació es citen alguns dels premis rebuts:

Urbact Best Practice (2017) a la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) per la seva tasca de prevenció dels desnonaments i el sensellarisme. La feina de la Unitat Antidesnonaments i la Xarxa d'Oficines de l'Habitatge de la ciutat ha estat reconeguda pel programa URBACT d'innovació urbana, promogut per la Comissió Europea el 2015, al cap de poc temps de ser creat. L'objectiu d'aquest servei és prestar atenció integral en situacions de pèrdua de l'habitatge, reforçant el treball preventiu i de mediació amb l'objectiu de trobar alternatives que permetin a les famílies romandre als seus habitatges i a la propietat mantenir un contracte vigent.

World Habitat Award (2019) al Programa de Cessió d'habitatge gestionat per la Fundació Hàbitat3 a la categoria de millor iniciativa innovadora. La Fundació Hàbitat3 té com a objectiu fonamental cercar i obtenir habitatges de lloguer a preus per sota del preu de mercat. Una de les tasques vinculades a aquest objectiu és la rehabilitació i dignificació d'habitatges mitjançant la col·laboració amb empreses d'inserció laboral. Des de la seva creació, la Fundació Hàbitat3 ha contribuït al creixement del parc d'habitatge social de Catalunya i actualment gestiona uns cinc-cents habitatges en una vintena de municipis, fonamentalment situats en l'àmbit metropolità de Barcelona.

Premi de bronze dels World Habitat Awards (2019) a la cooperativa d'habitatge La Borda. La Borda adopta un model pioner d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en sòl públic, impulsat a Barcelona des de l'any 2012 per part d'un grup de persones mobilitzades al voltant de Can Batlló, al districte de Sants-Montjuïc. L'edifici, que compta amb un total de vint-i-vuit habitatges respectuosos amb el medi ambient, està fet de fusta i incorpora sistemes passius d'eficiència energètica.

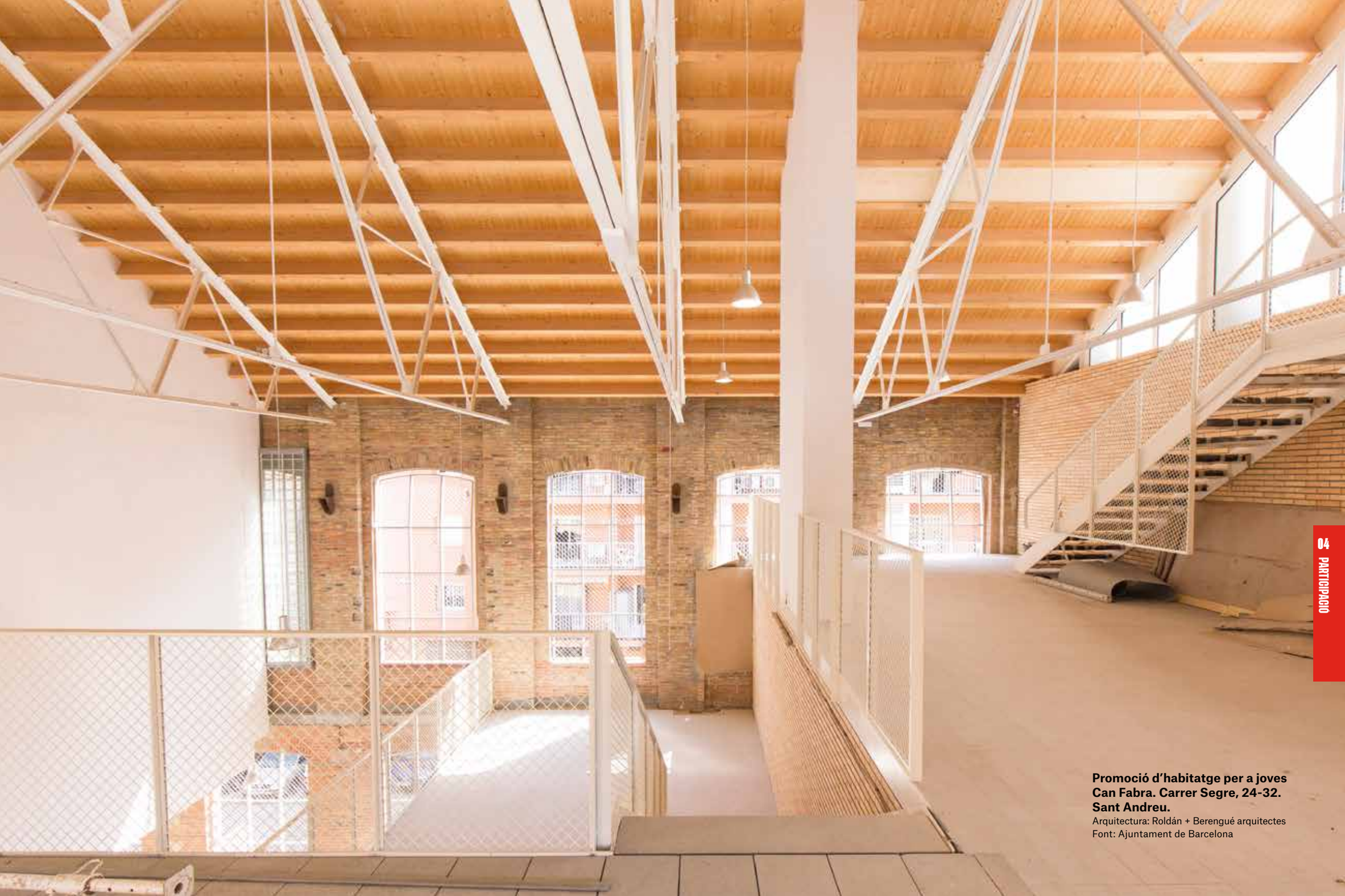
European Responsible Housing Award (2019) a les polítiques d'habitatge antiespeculatives de l'Ajuntament per establir mecanismes de finançament i d'habitatge assequible equitatius. Els Els European Responsible Housing Awards van néixer l'any 2004 com una iniciativa finançada per la Unió Europea i centrada en la responsabilitat social corporativa en el sector de l'habitatge social i assequible, i amb el temps han esdevingut una oportunitat per als proveïdors d'habitatges públics, socials i cooperatius per participar en una competició d'àmbit europeu i mostrar casos d'èxit, innovacions i bones pràctiques.

El premi que va rebre l'Institut Municipal de l'Habitatge de Barcelona reconeix la tasca feta pel consistori, que, tot i no tenir un gran parc d'habitatge públic i assequible, ha creat eines per fer-lo créixer, i també reconeix les polítiques contra l'especulació que s'integren en el Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025.

En aquesta mateixa edició, el projecte La Borda de cohabitatge sobre sòl públic també va rebre el premi especial d'innovació.

Premi de l'Associació Espanyola de Gestors Públics d'Habitatge i Sòl (AVS) 2020 a la promoció d'habitatge per a joves de Can Fabra com a millor promoció d'obra nova. Can Fabra ha estat reconeguda en la categoria de millor edificació en obra nova pel projecte de transformació de la nau industrial en un conjunt d'habitatges socials. També per la capacitat de conservar el patrimoni industrial d'aquesta antiga fàbrica, que es va construir el 1905, amb dues ampliacions posteriors, el 1923 i el 1950. Can Fabra compta amb quarantа-quatre habitatges destinats a joves d'entre divuit i trenta-cinc anys amb una superfície mitjana de 64 metres quadrats. És el primer edifici d'habi-

Workshop del European Network for Housing Research (ENHR). Barcelona, agost 2022.
Font: Ajuntament de Barcelona



Promoció d'habitatge per a joves Can Fabra. Carrer Segre, 24-32. Sant Andreu.
Arquitectura: Roldán + Berengué arquitectes
Font: Ajuntament de Barcelona

PREMI	ANY	PROJECTE	CATEGORIA
Urbact Best Practice	2017	UCER	
World Habitat	2019	Hàbitat3	Millor iniciativa innovadora
European Responsible Housing Awards	2019	La Borda	Menció
Asociación Española Gestores Vivienda Social	2020	Can Fabra	Millor edificació d'obra nova
Mapei + Green Building Council Spain	2020	Can Fabra	
Premis FAD d'Arquitectura i Interiorisme	2020	APROP	Finalista
AIT- Award	2021	Can Fabra	Primer premi d'habitatge plurifamiliar
New European Bauhaus	2021	APROP	Solucions modulars, adaptables i flexibles
Premis FAD d'Arquitectura i Interiorisme	2021	Can Fabra	Finalista
Premi Mies Van der Rohe	2022	La Borda	Emergent
World Habitat	2022	Unitat Antidesnonaments	Bronze

tatges de lloguer públic de Barcelona construït en una nau industrial, mantenint l'estructura exterior i sense oblidar criteris de sostenibilitat i energètics.

Amb aquest premi, els habitatges, dissenyats pel despatx Roldán Berengué Arquitectes i promoguts per l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona sumen un nou reconeixement. A banda d'aquest premi AVS, Can Fabra va rebre el 2021 el premi FAD Arquitectura i el primer premi d'habitatge plurifamiliar als AIT-Awards. A més, va rebre el premi AEDAS Homes a la construcció industrialitzada en els Advanced Architecture Awards 2020.

New European Bauhaus Prize (2021) a l'APROP Ciutat Vella, en la categoria de solucions d'habitatge modular, adaptable i mòbil. Els allotjaments de proximitat provisionals (APROP) són un projecte de l'Ajuntament de Barcelona per construir pisos socials provisionals per a famílies i persones en risc de vulnerabilitat que necessiten una ajuda provisional dels serveis socials fins que puguin accedir a un habitatge definitiu. El primer edifici d'aquest tipus es va construir al barri Gòtic i disposa de dotze allotjaments, dels quals quatre són de dues habitacions i 60 m² de superfície y els altres vuit són d'una habitació i 30 m² de superfície.

Premi Mies van der Rohe emergent (2022) a La Borda. El Premi d'Arquitectura Contemporània de la Unió Europea —premi Mies van der Rohe— té una periodicitat biennal i té com a propòsit principal reconèixer i recompensar la qualitat de la producció arquitectònica a Europa. Les candidatures de les obres considerades per al premi són proposades per un ampli grup d'experts independents procedents de tot Europa, a més dels col·legis d'arquitectes que formen part del Consell Europeu d'Arquitectes i d'altres associacions nacionals d'arquitectes europees.

→ **Promoció d'habitatge industrialitzat APROP Ciutat Vella. Carrer Nou de Sant Francesc, 8-10. El Gòtic.**
Arquitectura: Straddle3, Eulia Arkitektura, Yaiza Terré
Font: Adrià Goula

INNOVACIÓ ORGANITZATIVA DE L'ADMINISTRACIÓ

No hi ha bon govern sense bona administració i per tenir una bona administració cal invertir en capacitat d'innovació. La política d'habitatge de l'actual govern de la ciutat es dissenya sobre la base del que es coneix com a governança col·laborativa, un paradigma on es prioritza la gestió de les relacions entre administració i societat civil.

La governança col·laborativa en política d'habitatge incorpora conceptes, estratègies, institucions i polítiques com són el co-disseny i la co-producció, els projectes pilot, la participació ciutadana i la cultura de la avaluació, entre d'altres, i es basa principalment en: entendre el sector públic com un organitzador d'allò públic, amb un lideratge promotor, relacional i cooperador que vertebra i dona coherència als interessos col·lectius; una bona administració i un servei públic dinàmic i professional, a més de transparent, que funciona a través de la planificació estratègica i la gestió sistemàtica per objectius compartits basats en l'evidència; i la creació d'un ecosistema innovador cap a fora que requereix d'un sector públic en permanent procés d'innovació interna.

L'objectiu de crear un parc públic de lloguer permanent requereix d'un canvi en el model de gestió, ja que es passa de promoure fonamentalment habitatge social per vendre a tirar endavant un model de promoció i gestió permanent de parc de lloguer social i en dret de superfície. Aquest canvi incrementa la complexitat en la gestió i necessita de l'existència d'una empresa pública coordinada i eficient.

→ **Promoció d'habitatge industrialitzat APROP Glòries. Estructura de l'edifici a gener del 2022.**
Arquitectura: Lluis Roig i Javier Ramos Arquitectes
Font: Laura Guerrero. Ajuntament de Barcelona

DEL PATRONAT A L'IMHAB

Fins al 2017, la implementació de la política d'habitatge a Barcelona s'articulava a través de dos organismes principals: el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB), encarregat de la promoció i gestió de l'habitatge públic municipal, i l'empresa municipal Barcelona Gestió Urbanística (BAGURSA), encarregada de prestar serveis a la ciutadania en matèria d'habitatge (Oficines de l'Habitatge, ajuts al lloguer, rehabilitació, assessorament i mediació).

Aquesta estructura organitzativa diferenciada per àmbits d'intervenció va ser replantejada per tal de millorar la coordinació dels programes transversals i gestionar totes les polítiques d'habitatge de manera integral sota un sol organisme.

Així doncs, la fusió del PMHB i de part dels serveis i departaments de BAGURSA en l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB), perfeccionada a mitjans de 2017, va tenir com a objectiu produir un model basat en:

- Reorganitzar els ens municipals que gestionen serveis vinculats a l'habitatge amb l'objectiu d'integrar-los sota una única lògica organitzativa i vetllar per a una major i més senzilla col·laboració amb altres proveïdors socials d'habitatge (HMB, ESAL), així com amb altres empreses públiques (IMU, IMSS).
- Concentrar funcions, tant de promoció i gestió de parc públic com de provisió d'altres serveis d'habitatge (Oficines d'Habitatge, ajuts al lloguer, adjudicació d'habitatge, ajuts a la rehabilitació, etc).
- Reorganitzar i alinear els serveis tècnics (contractació pública, gestió patrimonial, gestió econòmica, serveis jurídics, etc.) amb la gestió de la nova entitat.

Juntament amb l'IMHAB, la política de l'habitatge a Barcelona implica la cooperació amb altres actors.

- El Consorci d'Habitatge de Barcelona (CHB) és una entitat públic-associativa multinivell participada per l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya en virtut del article 85 de la Carta Municipal de Barcelona. En aquest organisme, el Govern local i autonòmic pacten les línies d'actuació i costegen els serveis (la Generalitat hauria d'assumir un 60 % i l'Ajuntament un 40 %). Aquest organisme, al no disposar de personal propi, articula les seves competències i funcions a través de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB), ens responsable de la prestació dels serveis derivats de les competències del Consorci.
- El Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (CHSB) és un agent consultiu creat al 2007 en el marc del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, que obre un espai de participació cívica i de diàleg per a totes les entitats interessades i vinculades al món de l'habitatge. En el CHSB s'informa sobre els avantprojectes d'ordenança municipals relacionats amb l'habitatge, es generen espais de debat, s'elaboren propostes i es controla l'acció municipal.
- Per últim, juntament amb aquests actors, se sumen altres entitats clau com són l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, la Càtedra d'Habitatge o l'Observatori de Rehabilitació. Tots aquests participen en la co-producció i avaluació del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona, la peça mestre de la política d'habitatge de la ciutat. La provisió d'informació, seguiment del pla, avaluació dels indicadors, propostes de millora i correcció del mateix és la formula per el qual el govern de Barcelona rendeix comptes davant la ciutadania organitzada.

2015	Total personal pròpi (BAGURSA + Patronat Municipal de l'Habitatge)	143	214
	Personal externalitzat serveis	71	
2022	IMHAB total personal propi	287	381
	Personal externalitat seveis	94	
Increment del personal intern			**+ 100,1 %**

↑ **Equip de treball de Regidoria i IMHAB. Barcelona, 2018.**
Font: Ajuntament de Barcelona

↑ **Plantilla dedicada a gestionar els serveis d'habitatge, 2015-2022.**
Font: Ajuntament de Barcelona

↑ **Seu de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona. Carrer del Dr. Aiguader, 36. La Barceloneta.**
Font: Ajuntament de Barcelona

PRESERVACIÓ I SOSTENIBILITAT

La missió *preservació* té com a objectiu aconseguir un sistema d'habitatge neutre en carboni. En aquesta secció es presenten mesures i polítiques orientades a la regeneració i rehabilitació del parc d'habitatge públic i privat de la ciutat, un parc envellit i que no només produeix altes emissions contaminants, sinó que també genera pobresa energètica pel fet de no disposar de sistemes energètics eficients.

Les mesures i polítiques que es presenten són el Programa de Regeneració Urbana, els àmbits en els quals s'està treballant i els seus objectius; les ajudes a la rehabilitació de Finques d'Alta Complexitat, d'elements comuns i d'interiors d'habitatge, i els objectius del programa Barcelona Renovable 2030, que estructura l'estratègia per aprofitar els fons europeus Next Generation en política d'habitatge.

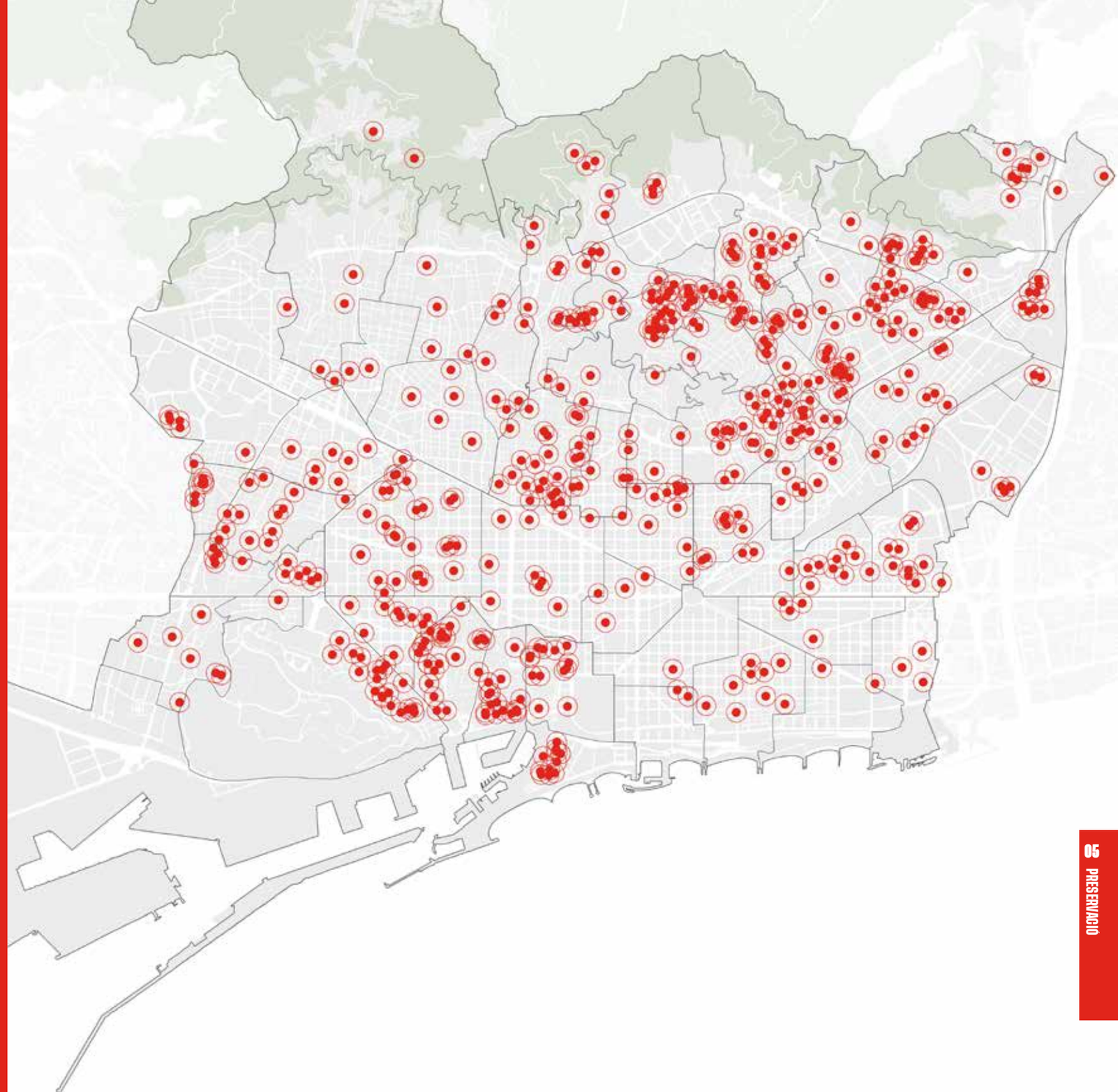
Aquesta secció també inclou els articles de Josep Maria Montaner, Oriol Nel·lo i Clara Mafé. Josep Maria Montaner presenta l'estratègia de rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona, una estratègia que posa especial atenció en la inversió proactiva en els barris i edificis en pitjor estat de la ciutat i en les zones on viuen comunitats més vulnerables. Oriol Nel·lo, per la seva banda, fa èmfasi en la necessitat de vincular les polítiques d'habitatge i les de rehabilitació per tal d'incidir tant en el dret a l'habitatge com en el dret a la ciutat, i garantir un habitatge digne al mateix temps que s'assegura que tothom, independentment del seu lloc de residència, tingui un accés equitatiu als serveis i a la qualitat de l'espai urbà.

Finalment, Clara Mafé, de Housing of Europe, escriu sobre la importància d'incorporar la participació comunitària publicoprivada en projectes de rehabilitació com a clau de l'èxit i per evitar el que s'ha anomenat *renoviction*. L'article presenta alguns projectes innovadors en què els veïns i les veïnes s'impliquen en la renovació de casa seva.

CAP A BARRIS I HABITATGES REGENERATS I VERDS

A Barcelona, les carències en el parc edificat són conseqüència de l'antiguitat dels habitatges, les deficiències constructives, les afectacions urbanístiques i la precarietat econòmica. Disposar d'un parc residencial en bon estat és essencial per garantir el dret a un habitatge digne i promoure la salut i la qualitat de vida de les persones residents a la ciutat. Així mateix, un parc residencial de qualitat i ben mantingut permet la conservació del patrimoni arquitectònic i facilita la transició energètica.

L'any 2015, l'Ajuntament de Barcelona posa en el primer pla en l'agenda de polítiques d'habitatge la rehabilitació com a eina principal per aconseguir un parc suficient d'habitatges assequibles i en unes condicions d'habitabilitat adequades. La rehabilitació s'orienta a la millora de l'habitabilitat urbana, a l'accés als serveis bàsics per a tota la població de la ciutat, a la millora de l'accessibilitat física dels habitatges i a la garantia del confort tèrmic i l'aïllament acústic.



→ **Ajuts a la rehabilitació. Barcelona, 2021.**
Font: Barcelona Regional a partir de dades de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

L'ESTRATÈGIA DE REHABILITACIÓ A BARCELONA

L'estratègia de rehabilitació a Barcelona avança impulsant mesures que permeten intervenir a diferents escales (a l'habitatge, a l'edifici i al barri) i que tenen en compte tres línies estratègiques: les persones i la salut, l'eficiència energètica i la sostenibilitat, i la millora de l'economia i l'ocupació local.

Amb una lògica proactiva, des de l'Administració es reformulen els ajuts a la rehabilitació amb un abordatge amb tres nivells d'intervenció:

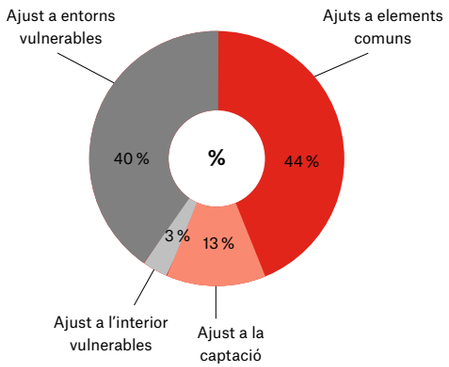
- Atenció als entorns més vulnerables, a través de la convocatòria per a Finques d'Alta Complexitat i la convocatòria de Regeneració Urbana.
- Intervencions específiques als interiors d'habitatges, adreçades tant a col·lectius vulnerables com als habitatges incorporats a la Borsa de Lloguer.
- Una convocatòria general, adreçada a espais comuns d'edificis, amb una perspectiva de seguretat, accessibilitat i millora ambiental.

Entre el 2016 i el 2021 s'ha transformat el destí dels ajuts a la rehabilitació amb l'increment d'ajuts a persones i entorns vulnerables i ajuts destinats a la captació d'habitatge assequible.

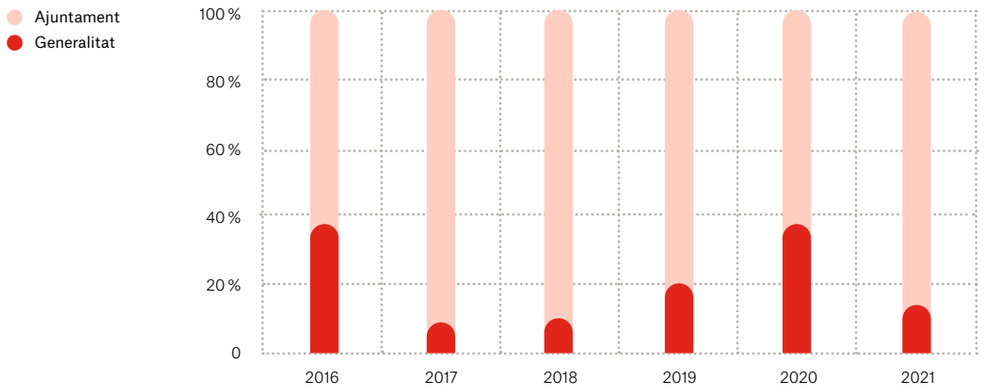
En aquest període s'han atorgat ajuts que han beneficiat a 62.895 habitatges, amb una inversió pública de 145,7 M€ i una privada de 237,4 M€. Aquesta important inversió ha permès crear més de 16.680 llocs de treball.

Aquest esforç no s'ha repartit de la mateixa manera entre administracions, ja que entre el 2016 i el 2021 el 82 % de les subvencions públiques han estat finançades amb fons municipals, mentre que la Generalitat tan sols ha aportat un 18 %. Les convocatòries d'ajuts a la rehabilitació es divideix en:

- **Ajuts als elements comuns dels edificis**, que s'ha mantingut com a línia d'ajuts tot i la progressiva reducció dels fons destinats.
- **Ajuts a l'interior dirigits a la captació d'habitatge**, que es basen en ajuts a la rehabilitació per a la incorporació d'habitatges a la Borsa de Lloguer.
- **Ajuts a l'interior de l'habitatge per a persones vulnerables**, que permeten dotar de condicions d'habitabilitat i accessibilitat els habitatges de persones sense els recursos econòmics necessaris per garantir les bones condicions del seu propi habitatge.
- **Ajuts a entorns vulnerables**, que es donen en entorns del Pla de barris (2016-2021), i Àmbits de Regeneració, on es treballa sobre conjunts urbans.



↑ **Distribució del pressupost a la rehabilitació del parc privat per tipus d'ajuts. Barcelona, 2021.**
Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



↓ **Programa de Regeneració Urbana a Canyelles, Nou Barris.**
Font: Ajuntament de Barcelona

↑ **Import destinat a la rehabilitació per administracions, 2016-2021.**
Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

OBJECTIUS I ESTRATÈGIES EN LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES

JOSEP MARIA MONTANER I MARTORELL
Doctor arquitecte,
Catedràtic de Teoria e Història de l'Arquitectura de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona (ETSAB-UPC),
Regidor d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona (2015-2019)

El futur de les ciutats radica molt més en la rehabilitació dels barris que en la nova construcció o en les demolicions. Aquesta transformació té a veure amb els nous valors de la ciutadania, sensibilitzada pels problemes ecològics, a favor de la sostenibilitat de les ciutats i defensora dels valors del que ja existeix.

CANVI DE CRITERIS

Des del 2015, i a partir del Pla pel Dret a l'Habitatge (2016-2025), a Barcelona s'ha produït un canvi de paradigma i de mentalitat pel que fa a les polítiques d'habitatge i rehabilitació. Aquest canvi s'expressa en dos grans fets.

D'una banda, hi ha hagut un increment exponencial de les inversions, cosa que és imprescindible si es volen canviar la inèrcia i els hàbits heretats dels períodes anteriors. S'ha passat dels 3,5 milions invertits en rehabilitació l'any 2014 als 46,5 del 2017. Tenint en compte que la majoria de les intervencions es desenvolupen durant dos o tres anys i que una part del capital invertit es va traslladant a les convocatòries següents, s'ha mantingut fins avui una mitjana d'inversió de 25,5 milions d'euros l'any.

D'altra banda, perquè aquestes inversions no segueixin la inèrcia funcionarial dels anys anteriors, els criteris han canviat totalment. Els conceptes essencials per a aquest canvi han estat la diversificació dels camps d'intervenció, la inversió proactiva en aquells barris i edificis en pitjor estat, i un repartiment més equitatiu entre tots els barris de la ciutat, posant èmfasi en les zones on viuen les comunitats més vulnerables. A més de l'increment pressupostari, hi podem distingir cinc criteris:

- **Proactivitat.** Per poder intervenir en aquells barris i edificis que més ho necessitessin, es van agafar com a base els mapes de vulnerabilitat residencial de Barcelona, elaborats el 2016, i es va començar a intervenir en les «finques d'alta complexitat» a partir del 2017.
- **Més convenis que convocatòries.** S'ha donat preferència a establir convenis per a intervencions de regeneració urbana, a escala dels conjunts residencials, definint en cada cas les condicions específiques de les ajudes, de les accions, dels deures i de l'acompanyament social.
- **Diversificació.** Es tracta de superar la idea simplista de la rehabilitació (especialment de les façanes) i intervenir en totes les escales, des del programa de millora d'interiors (iniciat el 2016) fins a la implementació aportada per la Llei de barris a partir del 2015.
- **Eficiència energètica.** La rehabilitació ja no pot tenir com a únic objectiu refer i mantenir físicament, sinó que ha d'anar lligada a l'eficiència energètica, millorant els aïllaments, posant èmfasis en els recursos renovables i potenciant la presència de cobertes i façanes verdes. La relació entre *rehabilitació* i *salut* ha passat a ser essencial aquests últims anys, especialment a partir de la crisi de la Covid-19.
- **Antigentrificació.** A partir del 2016 es van començar a prendre mesures perquè la rehabilitació no servís com a instrument exclusiu d'obtenció de plusvàlues privades, com a lucre per a la indústria turística i com a mecanisme de gentrificació. Les intervencions en el patrimoni i la rehabilitació són necessàries i positives, però han d'anar acompanyades de mesures de control perquè no comportin l'expulsió del veïnat ni l'apropiació privada dels símbols patrimonials de la ciutat. A més, les ajudes estableixen l'obligació als propietaris de mantenir els lloguers per sota de l'índex de referència de preus que, el 2017, va establir la Generalitat de Catalunya per a les grans ciutats amb un mercat d'habitatge tens.

En definitiva, per avançar cap a un nou concepte de *patrimoni* adaptat al segle XXI, entès com a bé comú, és imprescindible aproximar els mecanismes i les qualitats de la restauració a la rehabilitació, de manera imaginativa, flexible i oberta. Als valors socials i urbans de la rehabilitació s'hi han de sumar els valors simbòlics i de memòria de la restauració, cosa que reforça la sostenibilitat i la resiliència dels barris i en millora la qualitat urbana.

EL MODEL BARCELONA ACTUAL

És per tot això que es pot afirmar que l'Ajuntament de Barcelona ha establert un nou model en què es dona prioritat a la rehabilitació (privada o de parc públic) i en què s'inverteix per fomentar-la. Entre el 2016 i el 2020 s'hi han dedicat un total de 126,7 milions d'euros, que han permès intervenir en uns 50.000 habitatges i millorar la qualitat de vida d'unes 140.000 persones.

I és que la ciutat que va inventar el programa «Barcelona, posa't guapa», pensat per a les façanes, torna a ser l'avantguarda, amb una proposta que parteix de la realitat de cada barri i que diversifica les diverses escales: des de la intervenció en els interiors o la millora de les façanes, passant per les convocatòries generals en els elements comuns i per les accions en les finques en mal estat, fins a la rehabilitació urbana de conjunts d'habitatge i del seu espai públic.

Així, una de les novetats introduïdes, i que expressa un canvi de paradigma, consisteix a passar de les convocatòries generals tradicionals (que es mantenen en la inversió i posen èmfasi en les patologies estructurals, la instal·lació d'ascensors, els elements comuns i la rehabilitació energètica) a invertir molts més recursos econòmics i humans en una posició proactiva per part de l'Ajuntament, que actua directament en aquells barris i edificis on, per les característiques socials dels habitants, la rehabilitació és urgent i necessita la intervenció municipal. La rehabilitació actua com una eina de redistribució en el territori: dels drets, de la qualitat de vida, de la salut i de la cohesió social.

D'una Administració que feia convocatòries perquè qui tingués mitjans o assessorament pogués accedir a les ajudes, s'ha passat a una Administració que pren la iniciativa en detectar les finques amb dificultats, que diversifica les intervencions i que té delimitades les àrees en pitjor estat i més prioritàries, és a dir, les «finques d'alta complexitat», pendents de rehabilitació i d'instal·lació d'ascensors, amb unes comunitats de veïns amb poca capacitat d'autoorganització i finançament. De fet, la majoria d'aquestes finques són dins del Pla de Barris.

Una altra novetat són les ajudes per a la intervenció en interiors d'habitatges on viuen persones econòmicament vulnerables per millorar-ne cuines, lavabos, instal·lacions i aïllaments. De vegades aquests casos han estat detectats pels assistents socials al domicili de persones grans o a partir de les consultes als PAEs (Punts d'Assessorament Energètic). Tot això és una mena de plugim que va regant els barris que menys accés tenen a la convocatòria general. En aquesta línia, hi ha també ajudes a la rehabilitació de fins a 20.000 euros per als propietaris que cedeixen els habitatges buits a la Borsa de Lloguer Assequible durant, almenys, cinc anys.

QUALITATS DEL MODEL DE REHABILITACIÓ

Ben gestionada, per tant, la rehabilitació es pot convertir en una eina en contra de la gentrificació, que fomenti els lloguers raonables i consolidi la vida als barris.

Un altre canvi qualitatiu és que, pel fet d'haver implementat la compra d'edificis, l'Ajuntament comença a disposar d'un parc propi d'habitatges que s'han de refer. El 2018, doncs, es van començar a convocar concursos entre arquitectes per a projectes de rehabilitació, i no sols de nova planta, com feia dècades que es feia. Les pioneres han estat les finques del carrer Hospital, 116 i els tres edificis del carrer Lancaster, 7, 9 i 11.

Una altra de les grans aportacions és la distribució territorial. Això es veu si superposem els plànols dels tres tipus d'ajudes: la convocatòria general, que comprèn, sobretot, Ciutat Vella, l'Eixample i Gràcia; la dels interiors dels habitatges, especialment present en districtes com Horta-Guinardó, Gràcia, Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí, i la de les finques de gran complexitat dins del Pla de Barris, que actua principalment a Ciutat Vella, Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí. D'aquesta manera, tenim un mapa molt diferent al dels últims anys, la qual cosa ens demostra que la rehabilitació serveix realment per aconseguir una ciutat més justa i sana, ja que redistribueix els valors urbans.

Un altre dels valors que poden aportar les ajudes públiques a la rehabilitació, a més d'incentivar el sector de la construcció i la formació de professionals, és el foment de l'economia legal, basada en petites i mitjanes empreses, que paguen impostos i segueixen les normatives, lluny de l'economia submergida, l'especulació i les subcontractacions que caracteritzen gran part d'aquest sector. Les ajudes s'han de justificar amb pressupostos, plans, permisos i contractes laborals. Així s'intenten potenciar processos clars, regulats i transparents, i es fomenten llocs de treball en aquest sector professional i tècnic local.

No obstant això, tot aquest esforç l'ha fet majoritàriament el mateix Ajuntament de Barcelona. Malgrat que el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, que és qui s'encarrega d'aquestes convocatòries, està integrat tant per la Generalitat de Catalunya com per l'Ajuntament de Barcelona, la Generalitat només fa una inversió del 25 % de la suma de totes ajudes (tot i que els estatuts del Consorci estableixen que ha de ser del 60 %), mentre que l'Ajuntament ha de cobrir el 75 % restant.

Tot i això, la rehabilitació ha arrencat a un ritme que permetrà que, a mitjà termini, Barcelona s'aproximi a la mitjana europea. L'any 2017, per exemple, es van finançar aproximadament el 42 % dels 63 milions totals dedicats a rehabilitació amb ajudes. Això significa que, si la inversió privada total del 2017 en rehabilitació va ser d'aproximadament 250 milions, l'Ajuntament va estar intervenint en el foment d'una quarta part de les inversions en el patrimoni residencial.

Si a aquest esforç hi afegim una consolidació de la cultura preventiva del manteniment i una conscienciació del fet que no intervenir a temps sempre implica un cost més elevat, anirem pel bon camí. Per a això ha estat essencial l'obligatorietat de la inspecció tècnica d'edificis, les ITE.

En resum, podríem dir que les qualitats de la rehabilitació són múltiples: en primer lloc, crea llocs de treball i fomenta la responsabilitat i la intervenció de la iniciativa privada; en segon lloc, és clau per redistribuir el dret a la ciutat (que té a veure amb l'habitatge i l'espai públic, i amb el dret al lloc, al barri) i, finalment, té una gran relació amb l'estalvi energètic, la millora de la salut i l'esperança de vida de les persones. Tot això, però, sempre que s'aconsegueixi que no sigui una eina d'especulació, d'expulsió del veïnat i de gentrificació.

ÀMBITS DE REGENERACIÓ URBANA

El Programa de Regeneració Urbana de Barcelona (PRU) es configura com una estratègia global i multidisciplinària d'actuacions dirigides a diferents teixits urbans de la ciutat amb l'objectiu de millorar les condicions d'habitabilitat de les persones que hi resideixen.

El programa està format per un conjunt de projectes que aposten per transcendir les consideracions habituals de la rehabilitació integral (millores en habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica) i donar solucions específiques per promoure la inclusió, l'ús eficient dels recursos, la mitigació del canvi climàtic, l'adaptació a aquest i la resiliència.

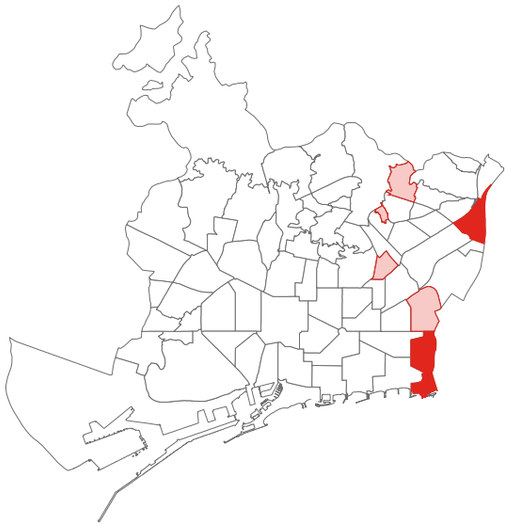
Així doncs, el programa incorpora mesures socials, ambientals i econòmiques dirigides principalment a reduir les vulnerabilitats socials a la ciutat i reforçar la resiliència urbana.

Els cinc eixos estratègics que defineixen el programa són: millorar la qualitat del medi urbà, afavorir un ús eficient dels recursos, garantir la cohesió i el benestar social, promoure la diversitat funcional i social, i reforçar la integració i l'equilibri territorial.

Actualment hi ha sis àmbits de regeneració urbana: barris del Besòs, Canyelles, Trinitat Vella, Can Peguera, la Pau i Congrés-Indians. Les intervencions previstes en aquests àmbits es defineixen per assolir, principalment, tres objectius:

- Rehabilitar els edificis residencials perquè aquests ofereixin el màxim de prestacions, confort i condicions d'habitabilitat.
- Fomentar la generació d'energia verda, tant als mateixos edificis com a l'espai públic.
- Reurbanitzar l'espai públic per posar al dia els carrers i posar a disposició del veïnat un nou entorn urbà de qualitat que convidi a fer-hi vida.

Dos dels àmbits en què s'ha avançat més a través de proves pilot són els barris del Besòs i la Trinitat Vella.



↑ **Àmbits de Regeneració Urbana.**
Font: Barcelona Regional a partir de dades de l'Ajuntament

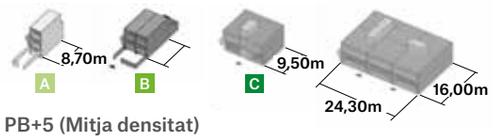
En la fase de diagnosi es fan inspeccions tècniques als edificis residencials amb l'objectiu d'analitzar l'estat en què es troba el parc d'habitatges. Així es pot definir amb exactitud quines són les actuacions que cal dissenyar per regenerar la zona i establir un ordre de prioritats. En les inspeccions s'analitzen tant els elements comuns dels edificis (estructura, façanes, escales, cobertes, instal·lacions, etc.) com l'interior dels habitatges.

Per al desenvolupament de les actuacions, l'Ajuntament aporta una part de finançament públic i acorda amb la propietat dels habitatges la seva aportació al cost integral de la rehabilitació en funció del seu percentatge de propietat.

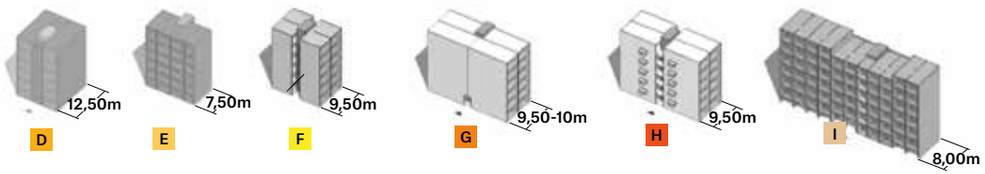
Les actuacions compten amb els ajuts dels fons europeus Next Generation, que centren el finançament en la rehabilitació energètica, el tractament adequat de residus i la implantació de criteris de circularitat en la regeneració dels edificis. Així doncs, assolir una rebaixa important de la demanda energètica és un dels punts més importants del projecte.

↑ **Programa de Regeneració Urbana el Besòs-Maresme.**
Font: Barcelona Regional sobre dades Institut Municipal d'Urbanisme (IMU)

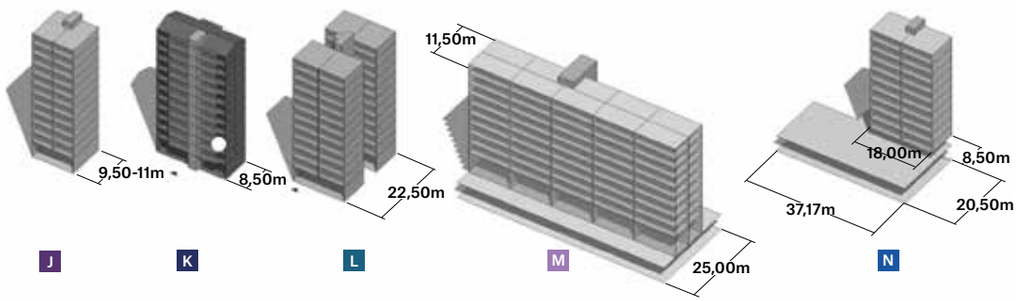
PB+1 (Baixa densitat)
A. Habitatges unifamiliars en filera
B. Habitatges plurifamiliars
C. Blocs mixtes d'habitatges plurifamiliars i comerç en planta baixa

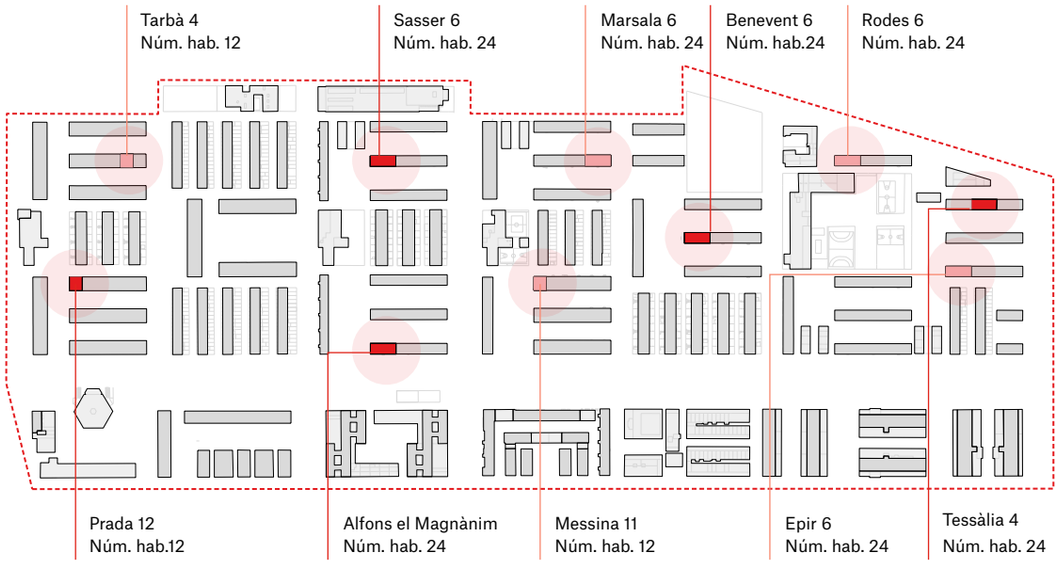


PB+5 (Mitja densitat)
Blocs residencials d'habitatges plurifamiliars



PB+11 (Alta densitat)
Blocs mixtes d'habitatges plurifamiliars i comerç en planta baixa





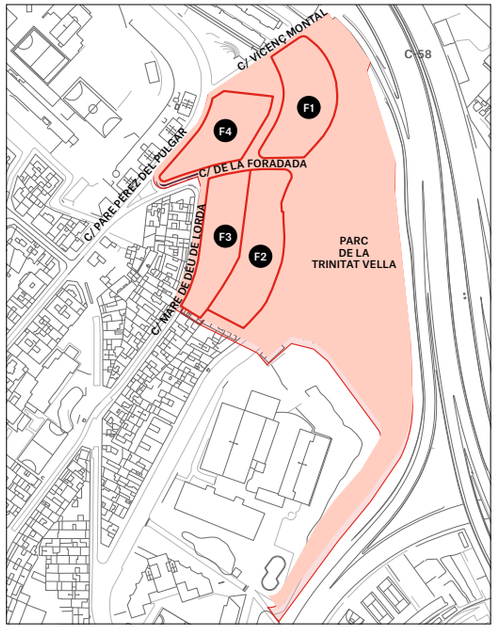
FASE 1: 96 habitatges. Pressupost aproximat: 5.148.434 €
FASE 2: 108 habitatges. Pressupost aproximat: 5.736.142 €
TOTAL: 204 habitatges termini d'execució estimat de 4 anys

↑ **Programa de Regeneració Urbana el Besòs-Maresme.**
Font: Barcelona Regional a partir d'informació de l'Institut Municipal d'Urbanisme (IMU)

↓ **Edifici del carrer Messina 11. El Besòs-Maresme.**
Font: Institut Municipal d'Urbanisme (IMU)

Amb aquests primers projectes pilot, es vol posar a prova el protocol a seguir en les intervencions futures en relació amb els aspectes següents:

- **Determinar les possibles solucions que es donaran al veïnat en el transcurs de l'actuació, com l'allotjament temporal.**
- **Mesurar el temps de realització de les diferents accions.**
- **Extreure una primera mostra d'indicadors;**
- **Monitorar l'estalvi energètic amb les noves solucions executades.**
- **Avaluar el grau d'implicació dels residents en la cultura del manteniment.**
- **Fomentar el grau de cohesió de les comunitats un cop executada l'actuació;**
- **Pensar en les possibilitats de gestió d'energia produïda, com poden ser les comunitats energètiques.**



↑ **Àmbit del programa de Regeneració Urbana la Trinitat Vella (subdividit en 5 fases).**
Font: Barcelona Regional sobre dades de Institut Municipal d'Urbanisme (IMU)

↓ **Edifici de Via de Bàrcino, 19. La Trinitat Vella.**
Font: Institut Municipal d'Urbanisme (IMU)

DRET A L'HABITATGE I DRET A LA CIUTAT

ORIOL NEL·LO I COLOM
Geògraf,
Professor del Departament de Geografia
de la Universitat Autònoma de Barcelona

L'HABITATGE, NECESSITAT ESSENCIAL I FILTRE SOCIAL

Tenir sostre, disposar d'un lloc on viure, constitueix una necessitat bàsica, essencial. Per això és considerat un dret. La mesura en què cada societat garanteix aquest dret té incidència directa en la vida d'aquells que en formen part. La residència de la qual cadascú disposa, els esforços que calen per tenir-la, el nivell de confort que proporciona i les persones amb les quals podem (o hem de) compartir-la condicionen en gran manera els nostres projectes i trajectòries vitals. Ara bé, la manera com cada societat garanteix el dret a l'habitatge no té només efectes de caràcter individual, sinó que comporta també destacades conseqüències col·lectives. La forma com habitem defineix en gran manera el funcionament i el caràcter de la societat que habitem, i viceversa. Així, la casa i les possibilitats de cadascú d'accedir-hi i viure-hi tenen una relació estreta amb la manera com s'estructuren les nostres ciutats.

Una de les conseqüències més visibles de la relació entre l'habitatge i la ciutat és la segregació residencial. En una ciutat com Barcelona, on l'accés a l'habitatge està regulat principalment a través del mercat, la capacitat de cadascú de triar lloc de residència és, sobretot, resultat de la combinació de dos factors: d'una banda, els recursos dels que hom disposa, i de l'altra, els preus del sòl i l'habitatge. En aquest context, aquells que compten amb més ingressos poden triar de residir als barris que gaudeixen de més serveis i comoditats. En canvi, els qui menys tenen es veuen abocats a viure als barris que disposen de menys serveis i tenen menys accessibilitat i una pitjor qualitat urbana. Per això, l'habitatge de més alta qualitat ha tendit a concentrar-se en unes parts de la ciutat determinades, i el de qualitat inferior, en d'altres.

En l'actualitat, la segregació ha assolit una escala metropolitana. En comptes de produir-se només a l'interior d'una mateixa localitat, abraça un conjunt municipis que tendeixen a diferenciar-se entre si per les característiques i la renda de la seva població. A Sant Cugat del Vallès, el 67 % de la població adulta té estudis superiors; a Cunit, només el 26 %. Aquesta diversitat en els nivells de renda determina en bona part la base fiscal dels municipis i, per tant, condiciona les possibilitats dels ajuntaments de prestar serveis als ciutadans. Per posar un altre exemple, Cabrera de Mar compta amb uns ingressos locals de 1.831 € per capita, mentre que Mataró, la ciutat veïna, disposa d'uns ingressos de només 1.114 € per capita. Es produeix així la paradoxa que aquells que, pel seu baix nivell de renda, més necessiten els serveis públics van a raure als municipis amb menor capacitat per prestar-ne.

Veiem, doncs, que la segregació residencial constitueix una plasmació espacial de les desigualtats socials. Però és més que això: la segregació contribueix de manera decisiva a mantenir-les i reproduir-les. El lloc on vivim —els serveis als quals podem accedir, el temps que esmercem per arribar a la feina, la qualitat urbanística i ambiental de l'entorn— condiciona tant la nostra qualitat de vida com les oportunitats de millorar-la. Els estereotips i prejudicis relatius a les diverses parts de la ciutat contribueixen encara a consolidar l'«efecte barri» sobre les trajectòries vitals de cadascú. D'aquesta manera, l'habitatge esdevé un filtre que no només acondueix cada persona a viure allà on li pertoca segons la lògica del mercat, sinó que també li fa molt difícil de sortir-ne.

DRET A L'HABITATGE I DRET A LA CIUTAT

Tradicionalment, les polítiques públiques per al dret a l'habitatge han tractat de facilitar l'accés a l'habitatge dels sectors socials més vulnerables a través de la construcció d'habitatge assequible per part de les mateixes administracions (habitatge públic) o per part de promotors privats (habitatge protegit). Un cop construïts, aquests habitatges, destinats prioritàriament a llars amb un baix nivell de renda, s'han posat en venda o lloguer a preus inferiors als del mercat.

Paradoxalment, les polítiques destinades a garantir el dret a l'habitatge han estat un dels factors que més han contribuït a fomentar la segregació residencial en moltes ciutats europees. Els esforços de les administracions públiques per construir grans volums d'habitatge assequible han facilitat, certament, l'accés a l'habitatge a una part important de la població, però han tendit sovint a recloure els grups socials més vulnerables en barris destinats únicament a aquesta finalitat, situats a les perifèries de les àrees urbanes. Són barris (sovint localitats senceres) que contribueixen a separar els grups socials sobre l'espai i pateixen els efectes negatius de la segregació residencial pel que fa als serveis, l'accessibilitat, la qualitat urbana i els recursos disponibles.

Per altra banda, en moltes ciutats europees s'han emprès actuacions destinades a pal·liar els efectes de la segregació sobre la població més desafavorida, impulsades en molts casos per les demandes dels mateixos veïns. Així, s'han dut a terme programes de rehabilitació o de regeneració urbana, consistents sobretot a millorar la qualitat de la urbanització, l'accessibilitat i la provisió de serveis als barris on resideix la població més vulnerable.

Aquestes polítiques han pogut contribuir a millorar les condicions de vida de la població, però a vegades han tingut efectes perversos, ja que, quan les millores han estat detectades pel mercat, han acabat comportant augments dels preus de l'habitatge. Aquests poden haver tingut una importància limitada en els barris amb habitatge de preu públic regulat o en aquells on l'habitatge pertany predominantment als mateixos veïns, que, en tot cas, han vist incrementar el valor del seu patrimoni. Allà on el lloguer té més pes, però, els increments de preus poden contribuir a desplaçar la població de baix poder adquisitiu fora del barri i a substituir-la per població més benestant. D'aquesta manera, les polítiques reclamades pel veïnat, inicialment destinades a millorar les seves condicions de vida, poden acabar afavorint el seu desplaçament.

Heus aquí, per un costat, que les polítiques destinades a satisfer el dret a l'habitatge que no tenen prou en compte l'estructura de la ciutat poden acabar propiciant un increment de la segregació urbana, i per l'altre, que la rehabilitació urbana que no consideri el seu impacte sobre el mercat de l'habitatge pot comportar processos de substitució de la població. Per aquestes raons, tot projecte polític que es proposi avançar cap a una ciutat més equitativa ha d'abordar ensems les polítiques d'habitatge i les de rehabilitació urbana. No es poden assegurar unes condicions d'habitatge dignes per a tots sense aconseguir, al mateix temps, que tothom, independentment del seu lloc de residència, tingui un accés raonablement equitatiu als serveis i a la qualitat urbana. Per dir-ho en termes més abstractes: no és possible garantir el dret a l'habitatge sense garantir el dret a la ciutat, i viceversa.

L'EXPERIÈNCIA DELS DARRERS ANYS: VOLUNTAT POLÍTICA, TEMPS I ESPAI

Barcelona compta amb una llarga tradició de polítiques urbanes, en la qual els esforços en matèria d'habitatge i de rehabilitació no sempre han estat coordinats, ni s'han tingut prou en compte els seus efectes sobre la segregació. En els darrers anys s'ha actuat de manera intensa en un i altre àmbits, i això s'ha volgut fer vinculant estretament les polítiques d'habitatge i rehabilitació, cosa que confereix a aquesta experiència una singularitat especial.

En l'àmbit de l'habitatge, malgrat les expectatives existents i l'esforç realitzat, les possibilitats d'incidir en el mercat a través de la promoció d'habitatge públic o protegit de nova construcció havien de ser, per si soles, necessàriament limitades en una ciutat físicament tan consolidada. Però allò que fa particularment interessant les execucions dels darrers anys és que aquest esforç ha format part d'un conjunt més ampli de mesures que, si es mantenen en el temps, poden acabar tenint una incidència substantiva. Entre aquestes destaca la delimitació de tota la ciutat com a àmbit per a l'exercici del dret de tanteig i retracte per part de l'Administració, que permet adquirir habitatge a preus interessants o per consideracions de caràcter estratègic. La introducció, prou polèmica, de la reserva obligatòria en les actuacions de gran rehabilitació realitzades en sòl urbà consolidat va també en la direcció d'incrementar l'habitatge protegit als teixits urbans ja existents. Així mateix, la regulació de l'allotjament turístic ha permès limitar una dinàmica que incideix sobre els preus i que està transformant el mercat residencial en moltes ciutats europees.

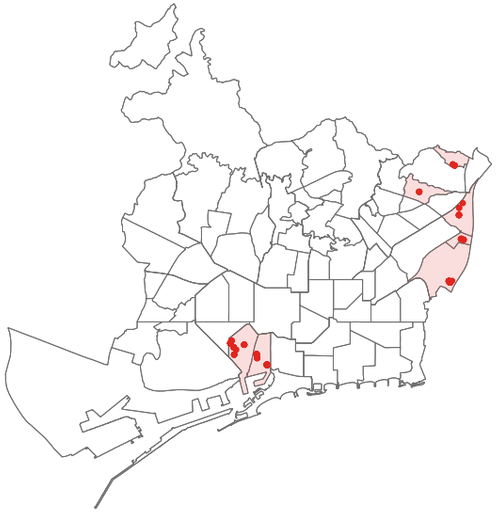
Per la seva banda, les polítiques de rehabilitació, canalitzades en bona part a través del Pla de barris, han estat particularment atentes a les necessitats de l'habitatge i de manteniment del parc construït. Entre les mesures adoptades destaca el Pla de finques d'alta complexitat, destinat a promoure i acompanyar la rehabilitació d'edificis d'habitatges en barris vulnerables, que, per manca de recursos o d'organització, no han pogut accedir anteriorment als ajuts en aquest camp. El programa conté un conjunt de clàusules per evitar els processos de gentrificació que poden considerar-se modèliques, com ara l'obligació de limitar el preu del lloguer per poder accedir a les subvencions, el retorn (total o parcial) de la subvenció en cas de venda de l'habitatge o la inscripció obligatòria dels pisos buits ubicats en aquestes finques en la borsa de lloguer social.

S'ha volgut combinar així una política d'habitatge destinada a incrementar l'oferta assequible i mantenir la diversitat social als barris de la ciutat, amb una política de rehabilitació atenta a les condicions de l'habitatge i l'evolució dels preus en cada barri. En aquest esforç, la ciutat ha esmerçat en els darrers anys un volum important de recursos i energies. Perquè aquestes polítiques puguin donar fruits duradors, calen dues condicions: que es mantinguin durant un període prou llarg per deixar empremta i que s'estenguin per l'àmbit metropolità per comprendre l'espai real de vida urbana. Sostenir les polítiques en el temps i estendre-les en l'espai són els requisits per aconseguir que Barcelona avanci en la garantia del dret a l'habitatge i el dret a la ciutat.

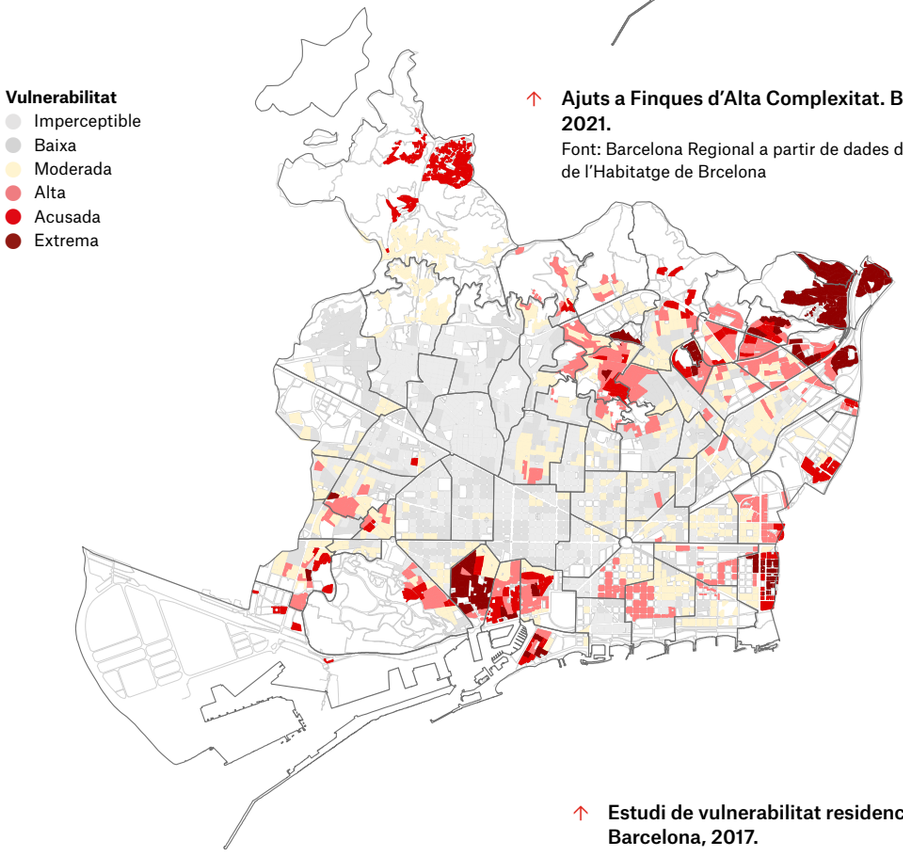
AJUTS A LA REHABILITACIÓ DE LES FINQUES D'ALTA COMPLEXITAT (FAC) - PLA DE BARRIS

Els problemes de manteniment de l'habitatge afecten especialment les unitats de convivència amb menys recursos per fer front a les millores dels seus habitatges, de manera que l'augment de les desigualtats socioeconòmiques suposa un increment de les diferències entre les condicions residencials de la població de la ciutat.

A través d'un estudi encarregat a la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) l'any 2017, es van detectar les finques més vulnerables de la ciutat.



Ajuts a Finques d'Alta Complexitat. Barcelona, 2021.
Font: Barcelona Regional a partir de dades del Consorci de l'Habitatge de Brcelona



Estudi de vulnerabilitat residencial de Barcelona, 2017.
Font: Ajuntament de Barcelona, ETSAB-UPC, Dra. Pilar García Almirall, Catedràtica de Tecnologia de l'Arquitectura

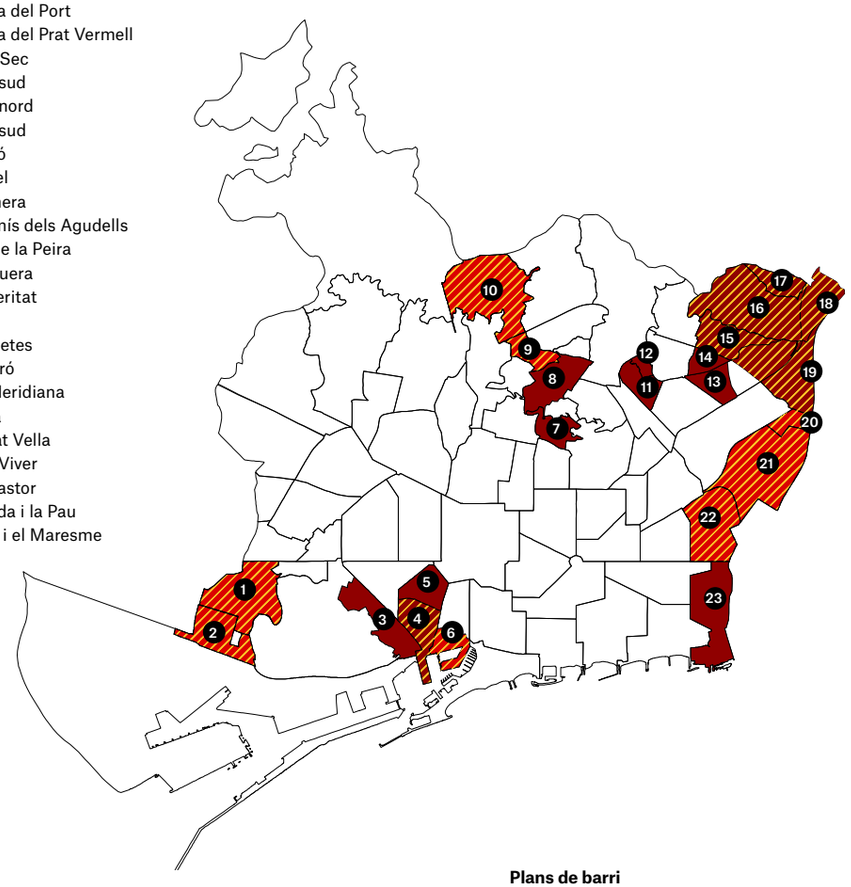
A partir d'aquest estudi, l'Ajuntament de Barcelona va delimitar els àmbits del Pla de Barris on s'aplica el programa Finques d'Alta Complexitat, que s'adreça de manera proactiva a finques que, per la seva complexitat socioeconòmica, acostumen a quedar fora de les convocatòries generals d'ajuts i que requereixen un acompanyament específic per portar a terme un procés de millora.

Aquesta mesura representa un clar exemple del nou enfocament de la política de rehabilitació de l'Ajuntament, ja que es dirigeix proactivament als entorns amb més deficiències de la ciutat i on la població té menys capacitat per fer front al manteniment dels seus habitatges.

En aquests primers anys de desenvolupament del programa s'ha acompanyat 90 finques, i se n'han beneficiat 1.726 unitats de convivència.

Diagrama i mapa d'àmbits del Pla de Barris.
Font: Barcelona Regional a partir de dades de l'Ajuntament de Barcelona

1 la Marina del Port
2 la Marina del Prat Vermell
3 el Poble Sec
4 el Raval sud
5 el Raval nord
6 el Gòtic sud
7 Can Baró
8 el Carmel
9 la Teixonera
10 Sant Genís dels Agudells
11 el Turó de la Peira
12 Can Peguera
13 la Prosperitat
14 Verdun
15 les Roquetes
16 Torre Baró
17 Ciutat Meridiana
18 Vallbona
19 la Trinitat Vella
20 Baró de Viver
21 el Bon Pastor
22 la Verneda i la Pau
23 el Besòs i el Maresme



Finques d'Alta Complexitat. Carrer Ample, el Gòtic.
Font: Adrià Goula

AJUTS A LA REHABILITACIÓ DELS ELEMENTS COMUNS

Les subvencions a la rehabilitació dels elements comuns serveixen per fer front a:

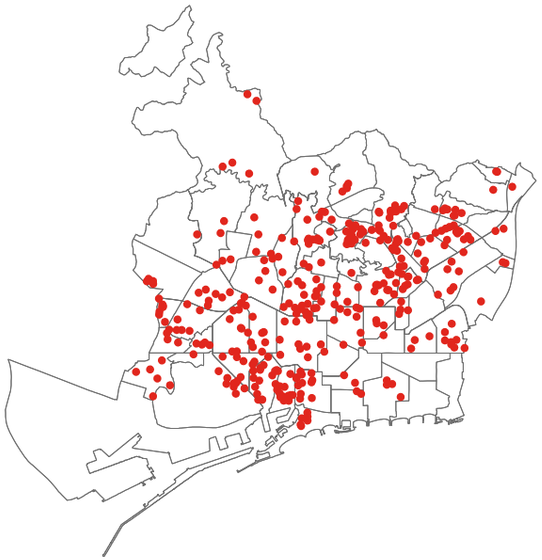
- **Obres de millora d'elements comuns com façanes, patis o escales.**
- **Mesures de millora de l'accessibilitat, com la supressió de barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors,**
- **Actuacions de millora de l'eficiència energètica, entre d'altres.**

Aquests ajuts estan adreçats a comunitats de propietaris i a propietaris d'edificis d'habitatges d'ús residencial amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació del parc existent d'edificis d'habitatges de Barcelona, amb especial atenció a les obre de rehabilitació energètica.

Per evitar que les millores en edificis i habitatges es tradueixin en l'expulsió del veïnat, recentment s'han establert les mesures següents:

- **En el cas que la propietat llogui l'habitatge, el seu preu s'haurà de vincular a l'Índex de preus de lloguer de la Generalitat de Catalunya.**
- **En el cas d'habitatges buits i propietats verticals, l'ajut estarà condicionat a la incorporació de l'habitatge a la Borsa de Lloguer durant cinc anys.**
- **En el cas que hi hagi habitatges turístics a la finca, aquests no seran subvencionats.**

Entre el 2016 i el 2021 es van resoldre subvencions a la rehabilitació d'elements comuns per un import de 102,6 M€. En el 2021 es van destinar 8,3 M€ a la mateixa convocatòria, la qual cosa ha permès millorar 325 edificis amb 4.539 habitatges.



↑ **Ajuts als elements comuns. Barcelona, 2021.**
Font: Barcelona Regional a partir de dades del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Les actuacions subvencionables actualment són:

Obres estructurals: Reducció de la demanda energètica de l'edifici:
- Façanes
- Cobertes
- Mitgeres
- Celoberts i patis
- Cobertes verdes

Obres a realitzar en les instal·lacions generals comunes:
- Aigua, gas, electricitat i sanejament
- Aigua directa
- Eliminació d'elements obsolets d'amiant
- Instal·lació d'energies alternatives: plaques d'energia
- Solar, tèrmica i/o fotovoltaica

Obres destinades a la millora de l'accessibilitat:
- Ascensors
- Supressió de barreres arquitectòniques i millores d'accessibilitat
- Escales i vestíbuls

Ajuts complementaris:
- Programa de cohesió social
- Utilització de material amb baixa petjada ecològica
- Actuacions en edificis catalogats

Conjunts urbans i conjunts d'interès especial

↑ **Rehabilitació de la façana posterior. Carrer Villarroel, 26. Sant Antoni.**
Font: Ajuntament de Barcelona

ACCESSIBILITAT

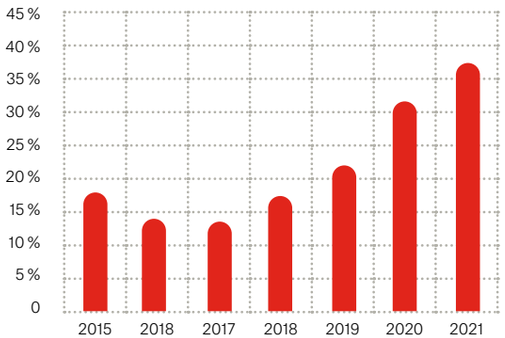
L'envelliment de la població de Barcelona s'accentuarà en els propers anys, segons les projeccions demogràfiques. Aquesta situació fa palesa la necessitat d'ajuts de rehabilitació especialment dirigits a adequar el parc d'habitatges a les necessitats d'aquest col·lectiu en creixement.

Entre els ajuts d'elements comuns s'inclou la millora de l'accessibilitat a les finques (instal·lació d'ascensors i millora de vestíbuls, entre d'altres). En aquest context, millorar l'accessibilitat física dels habitatges és equivalent a facilitar la permanència de la població.

Instal·lar ascensors comporta intervenir als replans i refer les circulacions verticals dels edificis. La diversitat social dels barris és una qüestió d'interès públic, i els ascensors s'han de considerar infraestructures col·lectives per a les persones amb mobilitat reduïda que faciliten el manteniment d'aquesta diversitat social.

Entre el 2016 i el 2021 s'han reduït les subvencions a la millora general del parc (elements comuns), però ha augmentat la proporció destinada a millores a l'accessibilitat dins d'aquesta, que el 2020 va representar el 32,7 % de la subvenció atorgada, i el 2021, el 38,5 %.

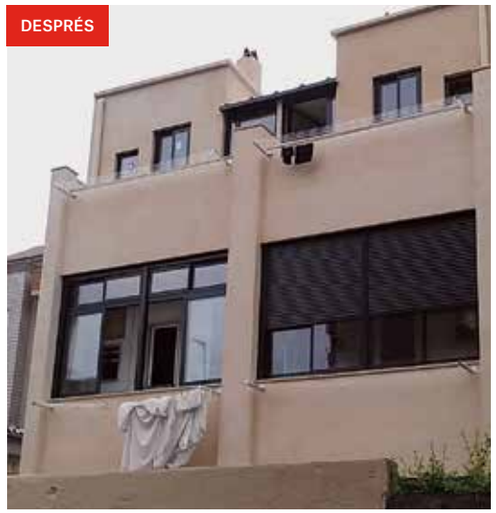
Amb els ajuts a la rehabilitació, entre l'any 2016 i 2021 es van instal·lar 893 ascensors, que han permès millorar l'accés a 11.452 habitatges i a unes 28.600 persones, i es van intervenir 475 vestíbuls.

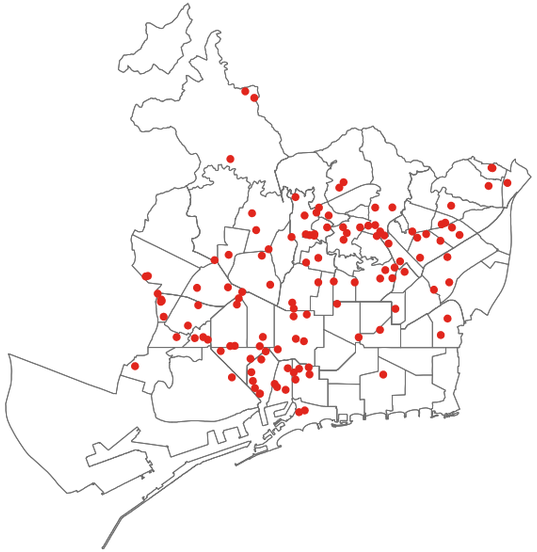


← **Percentatge d'habitatges beneficiats per la incorporació d'ascensors en relació al total. Barcelona, 2015-2021.**
Font: Consorci d'Habitatge de Barcelona

↙ **Instal·lació d'una plataforma elevadora. Carrer Mireia, 1. La Trinitat Vella.**
Font: Ajuntament de Barcelona

↓ **Rehabilitació de la façana posterior amb tractament d'eficiència energètica i sostenibilitat. Carrer Bascònia, 17. Sant Andreu.**
Font: Ajuntament de Barcelona





↑ **Ajuts a la rehabilitació energètica. Barcelona, 2021.**
Font: Barcelona Regional a partir de dades del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

Dins els ajuts a la rehabilitació d'elements comuns, s'afavoreix especialment la millora i l'adaptació dels habitatges i edificis amb criteris d'eficiència energètica. Es promou la millora del seu comportament energètic per evitar així consums innecessaris i fomentar l'estalvi energètic, recorrent tant a fonts d'energia renovables, com l'energia solar, la geotèrmica i l'eòlica, com a la cogeneració i a la millora de l'aïllament tèrmic.

A més, l'antiguitat del parc de la ciutat de Barcelona fa necessari el manteniment continuat d'aquest per tal d'allargar la vida útil dels edificis, fet que també promou la seva sostenibilitat.

REHABILITACIÓ D'INTERIORS D'HABITATGES

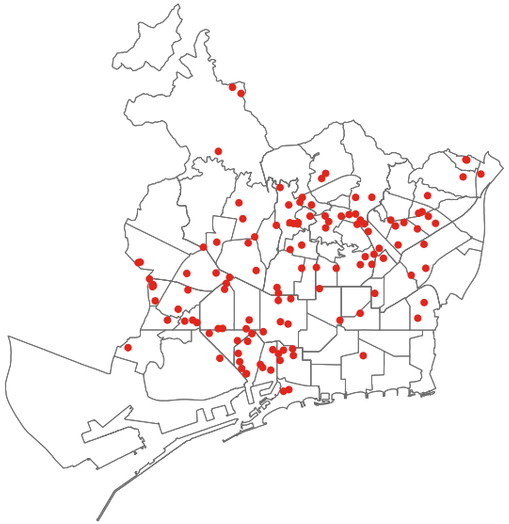
La gestió de la rehabilitació d'interiors d'habitatges es divideix actualment en diverses convocatòries:

- Ajuts dirigits a persones en situació de vulnerabilitat i, durant el 2020 i el 2021, ajuts per a les persones en situació de rescissió del seu contracte de treball, ERTO o cessament d'activitat per la Covid-19.
- Ajuts per incentivar la inclusió d'habitatges en la Borsa d'Habitatges de Lloguer de Barcelona.

La rehabilitació d'interiors d'habitatges per a persones vulnerables és una eina que té per objectiu garantir les condicions d'habitabilitat, seguretat, accessibilitat, higiene i eficiència energètica mínimes dels habitatges en què resideixen unitats de convivència vulnerables i sense recursos econòmics. Aquesta estratègia pot aplicar-se tant a habitatges en propietat com a habitatges de lloguer.

Els ajuts per a persones en situació de vulnerabilitat tendeixen a concedir-se en casos detectats pels Serveis Socials i a partir de les consultes en els Punts d'Assessorament Energètic (PAE) de cada districte. Les intervencions que es realitzen són:

- Reparacions de banys: intervencions que miren de millorar l'accessibilitat i facilitar les activitats d'higiene personal.
- Reparacions de cuines: intervencions que tracten de millorar la seguretat i facilitar les activitats de cuina.
- Reparacions generals: intervencions que persegueixen una millora de l'eficiència energètica de l'habitatge.



↑ **Ajuts a la rehabilitació d'interiors d'habitatge-Borsa. Barcelona, 2021.**
Font: Barcelona Regional a partir de dades del Consorci de l'habitatge de Barcelona

Aquest programa ha implicat un elevat esforç de coordinació tècnica, ja que les obres són realitzades directament per l'Ajuntament, a partir d'un model de clau en el pany, per evitar que les persones residents hagin de fer-se càrrec del procés de millora. Aquestes ajudes han permés millorar 298 habitatges entre els anys 2020 i 2021.

Els ajuts per incentivar la inclusió d'habitatges a la Borsa de Lloguer permet que les persones propietàries cedeixin els seus habitatges buits amb un màxim de 20.000 euros per a la rehabilitació de l'habitatge.

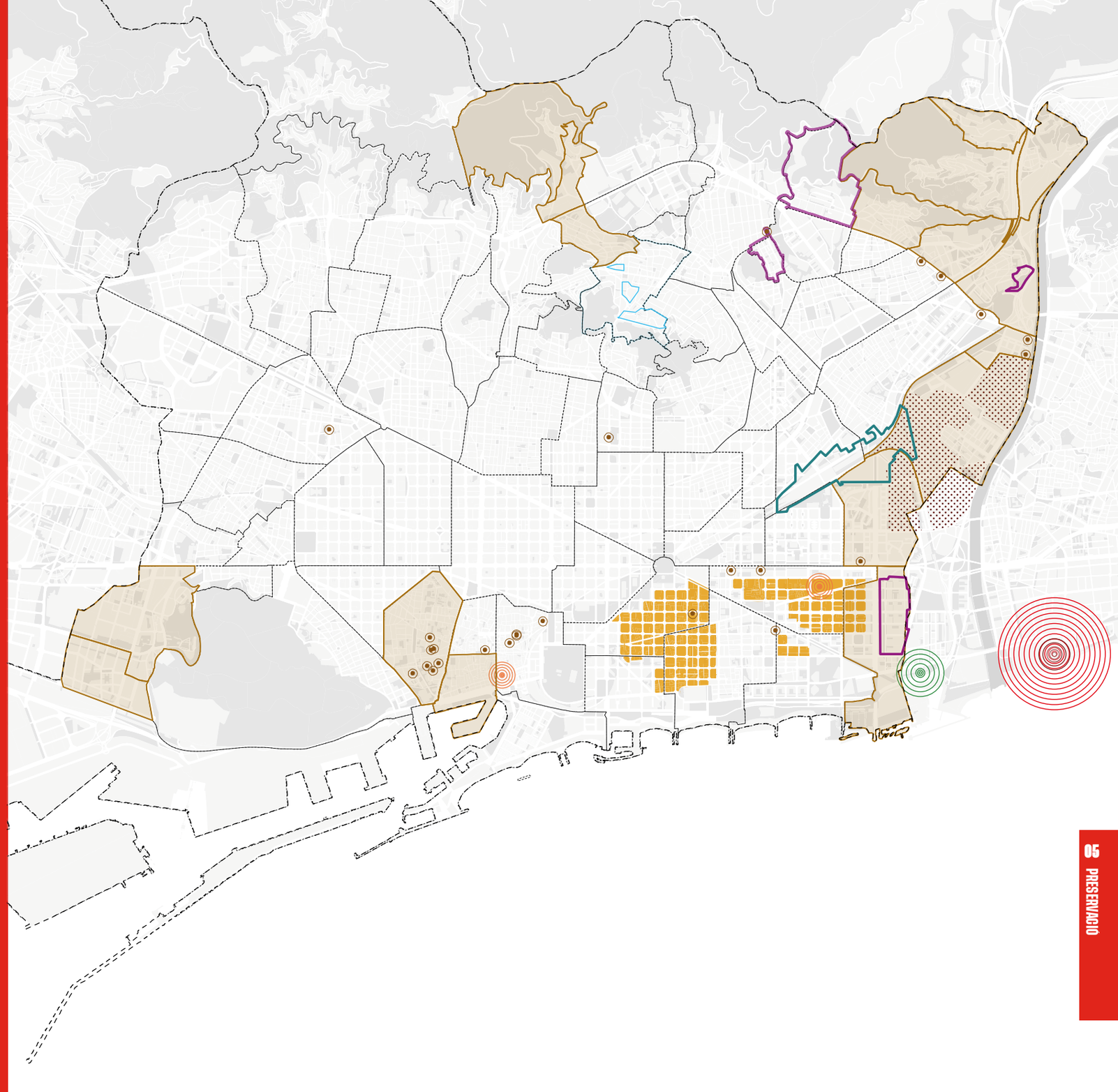
→ **Interior d'habitatge a Canyelles, Nou Barris. 2019.**
Font: Ajuntament de Barcelona

HABITATGE I FONS EUROPEUS

Davant els fons europeus Next Generation (NGEU), l'estratègia de Barcelona és donar resposta a la crisi provocada per la Covid-19 i preparar la ciutat per als reptes del futur. Aquest plantejament pretén aprofitar l'oportunitat que representen els fons per dur a terme un canvi integral que permeti a la ciutat esdevenir més resilient davant futures crisis, apostant per la transició energètica i ecològica, la transició digital i la cohesió social.

Un dels eixos estratègics al voltant dels quals s'estan articulant els fons l'Ajuntament de Barcelona és precisament la transició responsable cap a un model d'energies renovables i rehabilitació sostenible.

En els fons europeus s'estableixen els percentatges a subvencionar i els límits màxims per habitatge en funció de l'estalvi energètic aconseguit amb la rehabilitació. El mínim exigible és el 30 % de reducció del consum d'energia primària no renovable. En aquest sentit, s'han fet estudis que constaten que el 85 % dels edificis de la ciutat són subvencionables pels fons si s'apliquen estratègies passives de millora energètica. Es preveu que els fons puguin subvencionar, de mitjana, entorn el 46 % dels costos d'intervenció i que un 15 % dels edificis puguin gaudir dels imports màxims de subvenció.



→ **Pla Barcelona Renovable 2030.**
Font: Barcelona Regional

BARCELONA RENOVABLE 2030

En política d'habitatge, l'arribada dels fons europeus Next Generation (NGEU) permet donar continuïtat a programes i mesures que ja s'estan implementant en rehabilitació i reforçar-los. En aquest sentit, i en relació amb l'habitatge, la utilització dels fons s'ha articulat a partir de cinc objectius:

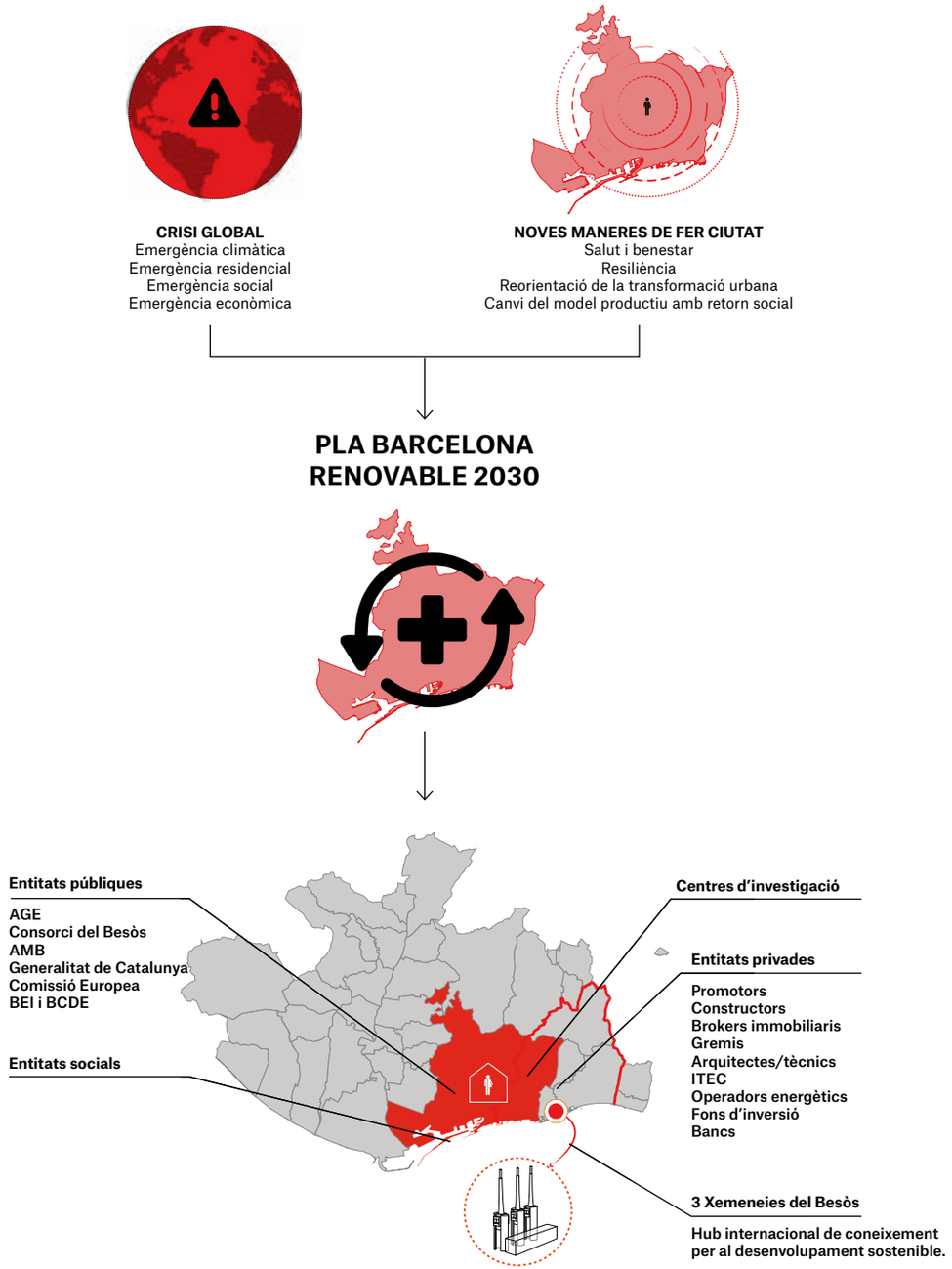
1 **Reduir el nivell d'emissions de la ciutat i incrementar l'eficiència energètica.** Els objectius són reduir les emissions de CO_2 de calefacció i aire condicionat en un 50 %; generar 500.000 MWh/any d'energia renovable per a ús local i incrementar la producció local en un 500 %; reduir les emissions de CO_2 en 200.000 t, mitjançant la producció d'energia fotovoltaica; reduir les emissions de CO_2 en 41.000 t mitjançant la rehabilitació del parc construït; disminuir la demanda del parc rehabilitat en un 40 % i els consums d'electricitat en un 30 %, i disminuir el consum domèstic d'aigua a 100 L per habitant i dia.

2 **Millorar les condicions d'habitabilitat dels ciutadans i reduir els desequilibris urbans.** Els objectius són millorar els estàndards d'habitabilitat dels habitatges; renovar un 20 % del parc construït de més de quaranta anys d'antiguitat; reduir la pobresa energètica i facilitar l'accés a l'habitatge als sectors més desafavorits i/o més envellits; incrementar el parc d'habitatge social (actualment l'1,9 % del total); i posar especial atenció als edificis d'alta vulnerabilitat, amb l'objectiu de rehabilitar 100 edificis/any.

3 **Reactivar l'economia i els llocs de treball acompanyant la transició del sector de la construcció cap a les energies renovables.** Els objectius concrets són crear 20.000 llocs de treball vinculats al sector de la rehabilitació i de les energies renovables, promoure la creació de 100 empreses d'innovació en el sector de la construcció i crear oportunitats de negoci en la reconversió d'empreses com a part de l'esforç per reconduir activitats obsoletes.

4 **Desenvolupar mecanismes de governança entre els agents del sector públic i el sector privat a l'Àrea Metropolitana de Barcelona.** Aquests mecanismes de governança publicoprivada estan relacionats amb l'adquisició d'habitatge per rehabilitar, que facilita poder incrementar el parc d'habitatge social de forma no segregada i que es desenvolupa a partir dels instruments de tanteig i retracte. També tenen a veure amb la promoció delegada a través del conveni ESAL, firmat amb entitats socials de la ciutat i que serveix per promoure el cohabitatge, o l'Habitatge Metròpolis Barcelona, una aliança publicoprivada entre l'Ajuntament, l'AMB i NicRent, societat formada per CEVASA i NEINOR.

5 **Posicionar la ciutat de Barcelona com a referent a la regió mediterrània quant a regeneració urbana, eficiència energètica i rehabilitació**. Portant a terme projectes pilot de renovació urbana i eficiència energètica, estudiant i experimentant mecanismes i mètodes de renovació urbana exportables a la regió mediterrània, aprofundint en l'estudi de les comunitats energètiques com a opció per definir projectes de referència amb participació de les entitats ciutadanes i els diferents agents del sector de la rehabilitació, i generant models de comunitats energètiques exportables als diferents àmbits de la ciutat.



Font: Barcelona Regional

Pel que fa a programes i convocatòries d'ajuda, el Reial decret 853/2021, de 5 d'octubre, regula els programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de recuperació, transformació i resiliència, amb convocatòries a partir de les quals es distribueix el pressupost dels fons europeus Next Generation i que han de ser aprovades per la Comissió Permanent del Consorci de l'Habitatge de Barcelona el maig del 2022 i publicades el juny del 2022. Està previst que aquestes estiguin obertes fins al juny del 2023.

A continuació, es despleguen els diferents programes d'actuació: cada convocatòria inclou els ajuts a la rehabilitació energètica dels edificis, els ajuts per a millores a l'habitatge i els ajuts per al llibre de l'edifici.

Programes d'ajudes a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri:

- Convocatòria de subvencions Pla de barris (23 barris), que inclou finques d'alta complexitat.
- Convocatòria de subvencions Regeneració Urbana (6 àmbits).
- Convocatòria a escala de barris en sòl públic.

Programa d'ajudes a les actuacions de rehabilitació a escala d'edificis:

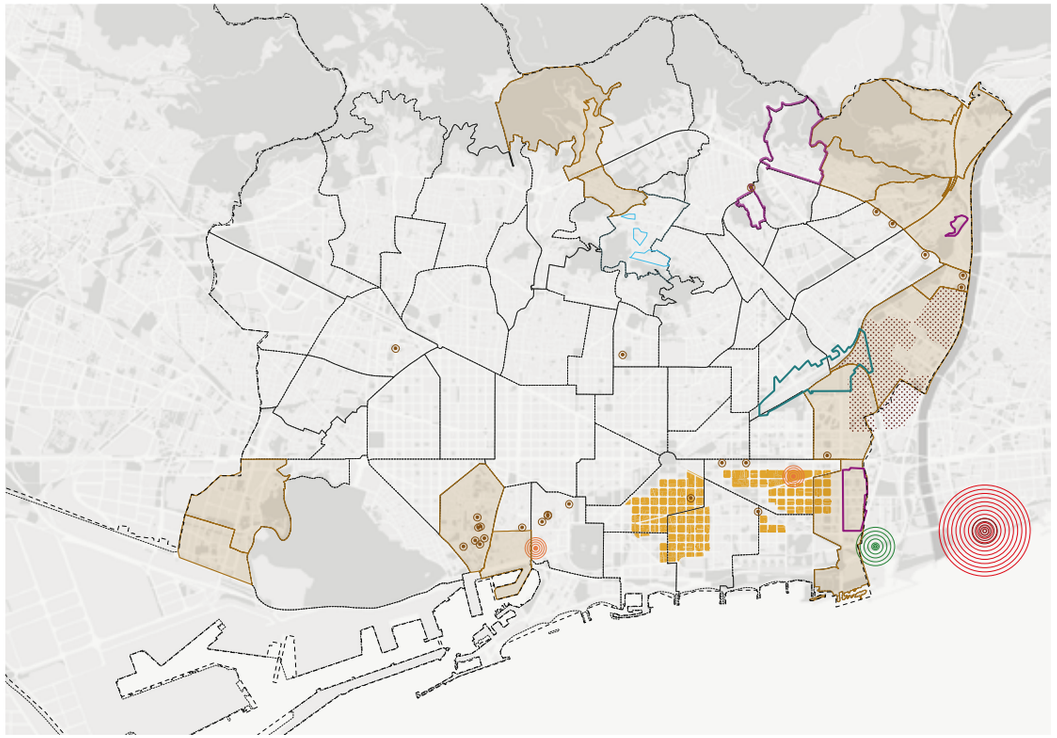
- Convocatòria de subvencions d'edificis (50 barris).
- Programa d'ajudes a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges.
- Programa d'ajudes a l'elaboració del llibre de l'edifici existent, per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació.

Es preveu també que fons municipals complementin els programes en relació amb temes de cohesió social i cohesió territorial per protegir les unitats de convivència amb alts factors de vulnerabilitat i per facilitar acords dins les comunitats. També es preveuen complements a través dels fons municipals dirigits a finques vulnerables de l'àmbit del Pla de barris (que poden arribar a finançar-se al 100 %, amb l'objectiu d'incentivar la rehabilitació i l'acompanyament integral) a zones tensionades acústicament (500 €/habitatge), i un 10 % extra respecte dels límits màxims per a reduccions de despesa energètica superiors al 40 %, per fomentar estalvis superiors al mínim del 30 %.

A Catalunya, els objectius que ha establert la Generalitat per a l'any 2026 són rehabilitar 65.000 habitatges, dels quals 15.000 han de ser a Barcelona. Com a objectiu intermedi, s'ha establert que, el novembre del 2023, s'hauran d'haver rehabilitat un mínim de 6.000 habitatges a Barcelona.

La gestió operativa a nivell municipal de tots els fons i les convocatòries es farà a través d'una nova Oficina de Rehabilitació, impulsada pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona i l'Ajuntament de Barcelona. Aquesta oficina específica de rehabilitació comptarà amb els recursos materials i humans necessaris per a les tasques d'informació i difusió, i per tramitar les ajudes a la rehabilitació amb una funció de «finestreta única». També funcionarà com a espai de trobada i relació amb agents i professionals del sector, i de foment de la col·laboració publicoprivada en matèria de rehabilitació.

Es preveu una distribució municipal de les funcions de l'Oficina de Rehabilitació. L'IMHAB i el Consorci de l'Habitatge de Barcelona controlaran la gestió i coordinació de l'Oficina, la gestió dels pagaments i les campanyes de comunicació. Foment de Ciutat es responsabilitzarà del Pla integral d'atenció, acompanyament i dinamització de les ajudes a la rehabilitació amb finançament dels fons Next Generation (actuacions a escala dels edificis i actuacions a escala dels barris) i l'Institut Municipal d'Urbanisme (IMU) gestionarà els àmbits de regeneració urbana.



→ **Desplegament territorial dels programes.**
Font: Barcelona Regional, Ajuntament de Barcelona

Programa FAC (Finques d'alta complexitat)
Programa de rehabilitació del parc públic de lloguer (IMHAB)
Programa de rehabilitació d'edificis públics patrimonials
Generació de nou habitatge en els fronts a consolidar i edificis industrials a reconvertir del 22@.
Rehabilitació del complex de les 3 Xemeneies + EERR + Implantació fotovoltaica
Programa de regeneració urbana de Barcelona
Instruments d'intermediació en recerca en sostenibilitat al Campus de Diagonal Besós UPC
Programa de rehabilitació i millora de les àrees productives dels polígons industrials del Besòs
Construcció d'una xarxa de calor i fred públic-privada en zona 22@ nord, Sagrera i polígons del Besós
Programa ¨Habita Carmel¨
Programa de realització d'allotjaments en contenidors marítims (APROP)

Programa de rehabilitació d'habitatge
Programa de compra pública d'habitatge i edificis per a la seva posterior rehabilitació energètica
Projecte PRIMA de l'Institut de Recerca Energètica de Catalunya (IREC)
Ampliació del Mecanisme per a l'Energia Sostenible de Barcelona
Projecte Recuperació i Reutilització de Materials d'Enderrocaments
Programa d'urbanització sostenible:
Zonas Verdes:
Central Marina ZF, M. de D. de Lorda; Parque J Raventós-Torrent de els Monges Fase2, Colònia Castells, Parque Can Batlló Fase 1, Lepant - Lisboa
Ejes verdes: C. de Moura - Puigcerdà; Bolívia - Puigcerdà
- Incentius a la iniciativa empresarial.*
- Capacitació del talent i foment de l'ocupació *
- Programa de realització d'allotjaments en contenidors marítims (APROP) mitjançant la industrialització de processos
(*) Tota la ciutat i AMB

PARTICIPACIÓ COMUNITÀRIA PUBLICOPRIVADA EN PROCESSOS DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES A EUROPA

QUÈ ES FA PER IMPULSAR LA TRANSICIÓ ENERGÈTICA A LES CIUTATS, ALS BARRIS I A LES CASES? APORTACIONS DE LA CIMERA HOUSING EUROPE RENOVATION

CLARA MAFÉ
Responsable de projectes d'innovació
a Housing of Europe

L'objectiu d'haver duplicat el 2030 la taxa de renovació energètica dels edificis a Europa és un repte ambiciós i complex, sobretot en un context de postpandèmia en què el disseny de les nostres cases, barris i ciutats ha pres una dimensió completament diferent pel que fa al benestar de les persones.

L'onada de renovació és una oportunitat única per fer que els edificis consumeixin menys i siguin, al mateix temps, més habitables i assequibles per a tothom. Com va dir la moderadora de l'acte, Barbara Steenbergen, en representació de la Unió Internacional de Llogaters[1] (IUT, per les seves sigles en anglès), serà crucial assegurar una renovació que garanteixi la neutralitat dels costos de l'habitatge i que sigui assequible per als llogaters per evitar, d'aquesta manera, que es produeixi el que en anglès s'ha batejat com a *renoviction*, és a dir, el fet que la renovació acabi amb un desnonament (*eviction* en anglès). Caldrà força voluntat política per «aplicar mecanismes i condicions de protecció que garanteixin el dret a mantenir l'habitatge davant dels augments del lloguer», va explicar la moderadora. Així mateix, Steenbergen va destacar la importància de la participació dels habitants, a qui «s'haurien de consultar els costos i l'abast de la rehabilitació de casa seva».

És essencial que els ciutadans liderin aquest procés per augmentar la disponibilitat d'un parc d'habitatges sostenibles i amb un bon rendiment energètic, sobretot per a les llars amb rendes mitjanes i baixes, que han de fer front a unes factures energètiques elevades i a uns habitatges poc eficients. S'ha d'emprar la renovació com una palanca per abordar el tema de la pobresa energètica i de l'accés a un habitatge saludable per a tothom, incloent-hi les persones amb discapacitats i la gent gran. En aquest sentit, les comunitats energètiques poden garantir que les renovacions es facin des d'un vessant col·lectiu, local i just.

La Comissió Europea considera que acompanyar les persones en la transició energètica significa, en paraules de Kadri Simson, la comissària europea d'Energia, «entendre des de l'arrel els reptes a què s'enfronten els ciutadans, empoderar-los perquè impulsin el canvi, donar ajudes financeres per aplanar el camí cap a la renovació i reconèixer que una casa només és part d'una comunitat més àmplia».

FULLS DE RUTA PARTICIPATIUS PER A LA TRANSICIÓ ENERGÈTICA A LES CIUTATS

Moltes ciutats europees ja han aconseguit involucrar la ciutadania en la planificació a llarg termini per assolir la neutralitat de carboni de cara al 2050. València n'és un exemple, ja que, en el marc del projecte europeu *Tomorrow,* s'hi està desenvolupant, amb la col·laboració de les parts interessades i dels ciutadans, un full de ruta participatiu per a la transició energètica en l'horitzó 2050.[2]

Segons Alejandro Gómez Gil, tècnic en projectes d'energia a València Clima i Energia,[3] aquesta fundació pública pel canvi climàtic i la transició energètica ha creat una aliança de ciutat per facilitar la col·laboració entre les entitats i els serveis municipals per treballar per un objectiu comú. Una de les tasques principals de l'aliança és identificar projectes pilot que estableixin un pla d'acció per a una transició energètica participativa a la ciutat que incloguin campanyes massives sobre com fer ús de l'energia, programes educatius, la renovació energètica d'edificis, la creació de finestretes úniques, el desplegament de comunitats energètiques i la presència de districtes neutres en carboni.

En reflexionar sobre què cal perquè els ciutadans impulsin la transició energètica a les ciutats, Gómez Gil ho té clar: «Estar a la seva disposició per guiar-los i crear relacions de confiança amb les associacions de veïns».

RENOVACIONS DE BARRIS PER A LES PERSONES

Els barris estan aplicant estratègies innovadores per involucrar els veïns en la renovació de casa seva. Els proveïdors d'habitatge públic, cooperatiu i social treballen de bracet amb la gent per crear comunitats sostenibles amb un alt nivell de qualitat de vida i un cost assequible.

A Suècia, el proveïdor d'habitatge públic ÖrebroBostäder (ÖBO),[4] ha impulsat el projecte Boendebyggarna,[5] a Vivalla, un districte amb força desocupació i un índex educatiu baix en comparació a la resta de la ciutat, Örebro.

En comptes de portar la mà d'obra per reconstruir Vivalla d'altres parts de la ciutat, l'objectiu era trobar la manera de millorar les condicions socioeconòmiques del districte a través de la renovació. Segons Peter Hovlund, que s'encarrega del districte de Vivalla-Baronbackarna a ÖrebroBostäder, «quan va arribar el moment de dur a terme un gran projecte de renovació en aquesta zona, ÖBO va voler formar-ne part». L'Ajuntament d'Örebro, el Centre de Formació d'Adults i l'Administració del Mercat de Treball, juntament amb l'Oficina de Treball local, van posar-se en contacte amb sol·licitants d'ocupació que poguessin formar part, de diverses maneres, de l'equip durant el projecte.

Urban Johnsson, un veí de Vivalla de 54 anys, va compartir la seva història com a participant del projecte Homebuilder. «Quan va començar, jo feia molt temps que estava sense feina. Em vaig posar en contacte amb el projecte a través dels serveis d'ocupació de Vivalla i vaig sol·licitar el lloc de treball com a constructor de cases», explicava. «Gràcies a això, vaig tenir per fi una oportunitat laboral. A més, després de treballar cinc anys en el projecte, he après prou per poder ser supervisor», continuava. «Ara entenc molt millor la gent que viu aquí i com les seves condicions de vida han canviat amb el temps. He entès com de dur pot arribar a ser per a alguns grups ètnics. Els veïns de Vivalla ara veuen que tenen més oportunitats. Se senten orgullosos de la seva comunitat», concloïa.[6]

El projecte Nettlebeckplatz[7] és un altre exemple de renovació participativa per a la creació de comunitats energèticament eficients, en aquest cas al barri obrer de Wedding, a Berlín. La cooperativa d'habitat-

ge 1892 va impulsar un pla de renovació a la plaça Nettelbeck amb la participació activa dels veïns. La guanyadora dels Premis Europeus de l'Habitatge Responsable del 2019[8] va dur a terme grans assemblees on van presentar el projecte als habitants de la manera més transparent possible i on els llogaters van poder transmetre les seves idees i peticions. Així mateix, els representants locals van participar en la planificació de les zones comunes i de les instal·lacions exteriors. A més, es van oferir formacions als veïns sobre sostenibilitat i consum energètic i es van fer entrevistes a les llars per avaluar les condicions de vida i les necessitats de cadascú abans i després de la renovació. Va ser un procés participatiu que, finalment, es va traduir en més espais compartits, en nous espais per viure per a la gent gran i els estudiants, en la instal·lació de sistemes fotovoltaics a les teulades i, sobretot, en un increment del sentit de comunitat i de pertinença al barri.[9]

A Bèlgica, l'Associació Flamenca d'Habitatge Social[10] (VVH, per les seves sigles en neerlandès) lidera *Aster*,[11] una entitat instrumental subvencionada pel programa *Elena*[12] del Banc Europeu d'Inversions que ajuda els proveïdors d'habitatge i els llogaters a reduir les factures energètiques a través de l'accés a les energies renovables.

El procés de renovació planificat per ASTER va prioritzar la instal·lació en habitatges socials d'aproximadament 20.000 plaques solars, de les quals es poden beneficiar directament els llogaters. Segons el director de VVH, Björn Mallants, «l'estalvi energètic sempre ha de ser superior a la inversió, que els llogaters pagaran en funció del que hagin estalviat a la factura». En aquest projecte, la comunicació transparent sobre els costos i el model de negoci va ser fonamental per guanyar-se la confiança i l'acceptació dels llogaters i dels seus representants. Avui en dia, ja s'han beneficiat d'aquest sistema un total de 90.000 llars.

RENOVACIÓ CIUTADANA

Un aspecte que cal tenir en compte és que els sistemes d'habitatge i el grau de suport social varien segons el context de cada país. En aquest sentit, és molt important que els països amb un sector d'habitatge social i assequible més feble i amb una gran quantitat de llars en propietat també es beneficiïn de les ajudes europees per a la renovació d'habitatges.

A Estònia, on gran part del parc d'habitatge és d'època soviètica, el 70 % de la població viu en cases mal reformades i gairebé el 97 % dels edificis residencials són de propietat privada, ja que es van privatitzar. Així ho explica Anu Sarnet, responsable de relacions internacionals de la Unió d'Associacions Cooperatives d'Habitatge d'Estonia (EKYL),[13] que afegeix que «durant els últims 10 anys s'han rehabilitat més de 1.000 edificis de pisos, però encara en queden 14.000 més per renovar d'aquí al 2050»; i això que, a Estònia, el procés de presa de decisions pel que fa a la renovació dels habitatges compta amb la participació dels residents. En un context com l'estonià, en què la renovació recau en la voluntat del propietari de fer la inversió, posar aquest arrendador al centre del projecte és un element clau.

Una gran part de la feina d'EKYL és conscienciar els propietaris de la importància de la transició energètica i empoderar-los perquè renovin els habitatges. El marc legal, les formacions, els incentius fiscals i les solucions predefinides són només algunes de les eines que s'estan fent servir a Estònia per incentivar les renovacions per part dels propietaris.

EKYL també participa en el projecte europeu *Powerpoor*,[14] que té com a objectiu desenvolupar programes de suport a les llars en situació de pobresa energètica. Segons explica Anu Sarnet, «un d'aquests programes són les oficines locals de lluita contra la pobresa energètica: unes finestretes úniques on els usuaris poden trobar informació sobre mesures d'eficiència energètica, sobre plans de finançaments i sobre canvis d'hàbits que poden millorar el comportament energètic i disminuir el risc de pobresa energètica».

Tornant a Bèlgica, el Community Land Trust Bruxelles (CLTB)[15] és un bon exemple de fideïcomís comunitari de terres; un model d'habitatge assequible per a famílies amb una renda baixa i compromeses amb la transició verda i participativa. «El CLT és un model innovador en què el terreny se separa de l'edifici. Mentre que els habitants es converteixen en propietaris de l'habitatge, la propietat del terreny continua sent de l'òrgan de gestió (el trust)», explica Geert De Pauw, coordinador del CLTB.

Un aspecte important dels CLT és que els veïns s'involucrin en el disseny i la gestió dels seus projectes d'habitatge. El CLTB els acompanya en aquest procés, perquè se sentin capaços de gestionar ells mateixos casa seva. Les noves cases col·lectives del CLTB segueixen les normes d'energia passiva, tal com estableix la llei a Brussel·les des del 2006. A més, s'hi ofereix formació i orientació als veïns perquè aprenguin a fer un bon ús de casa seva i a mantenir-la. Segons Geert De Pauw, «per contracte, els arquitectes amb qui treballem han d'acompanyar les persones que viuran en aquells habitatges per donar-los pautes tècniques».

Aissa Dmam va descriure l'experiència de viure en una casa del CLTB. L'Aissa va sol·licitar un habitatge al CLTB després d'acabar els estudis treballant a temps parcial i amb la família a càrrec seu. Li va costar molt trobar un lloc on viure a Brussel·les que fos decent i assequible, ja que, en aquesta ciutat, la llista d'espera per accedir a un habitatge social és extremadament llarga i l'oferta del mercat privat és inaccessible per a la gent amb rendes mitjanes. La família de l'Aissa, però, va ser la primera que es va poder beneficiar de les cases passives del CLTB i va rebre suport pel que fa a la gestió de les despeses domèstiques, la gestió tècnica de l'energia i el comportament energètic eficient.

1 https://www.iut.nu/
2 https://www.citiesoftomorrow.eu/
3 https://climaienergia.com/
4 https://www.obo.se/
5 https://www.housingevolutions.eu/project/homebuilder-creating-new-job-opportunities-in-a-major-renewal-project-to-the-benefit-of-residents-of-vivalla/
6 Vegeu l'entrevista sencera: https://www.youtube.com/watch?v=iWor_odepYU&ab_channel=HousingEurope
7 https://www.housingevolutions.eu/project/nettelbeckplatz-an-experimental-way-of-renewing-a-cooperative-housing-estate-in-berlin/
8 https://www.responsiblehousing.eu/2016-copy
9 Podeu trobar-ne més informació aquí: https://www.youtube.com/watch?v=VM3RGDpcEic&ab_channel=HousingEurope
10 https://www.vvh.be/nl11 https://aster.vlaanderen/nl
11 https://aster.vlaanderen/nl
12 https://www.eib.org/en/products/advisory-services/elena/index.htm
13 https://ekyl.ee/en/
14 https://powerpoor.eu/
15 https://www.cltb.be/?lang=en

03

REPTES PENDENTS I CLAUS DE FUTUR

RESULTATS I IMPACTE DEL NOU PARADIGMA EN HABITATGE

Després de quasi vuit anys d'execució del Pla pel Dret a l'Habitatge es poden recollir resultats.

En quant a finançament, la despesa i inversió pública executada o en procés d'execució en habitatge ha estat de 1.350 M€ (una despesa municipal que inclou la dels socis en el Conveni marc amb entitats sense ànim de lucre —ESAL— i Habitatge Metròpolis Barcelona). La despesa d'altres administracions (Generalitat i Estat) ha estat de 150 M€.

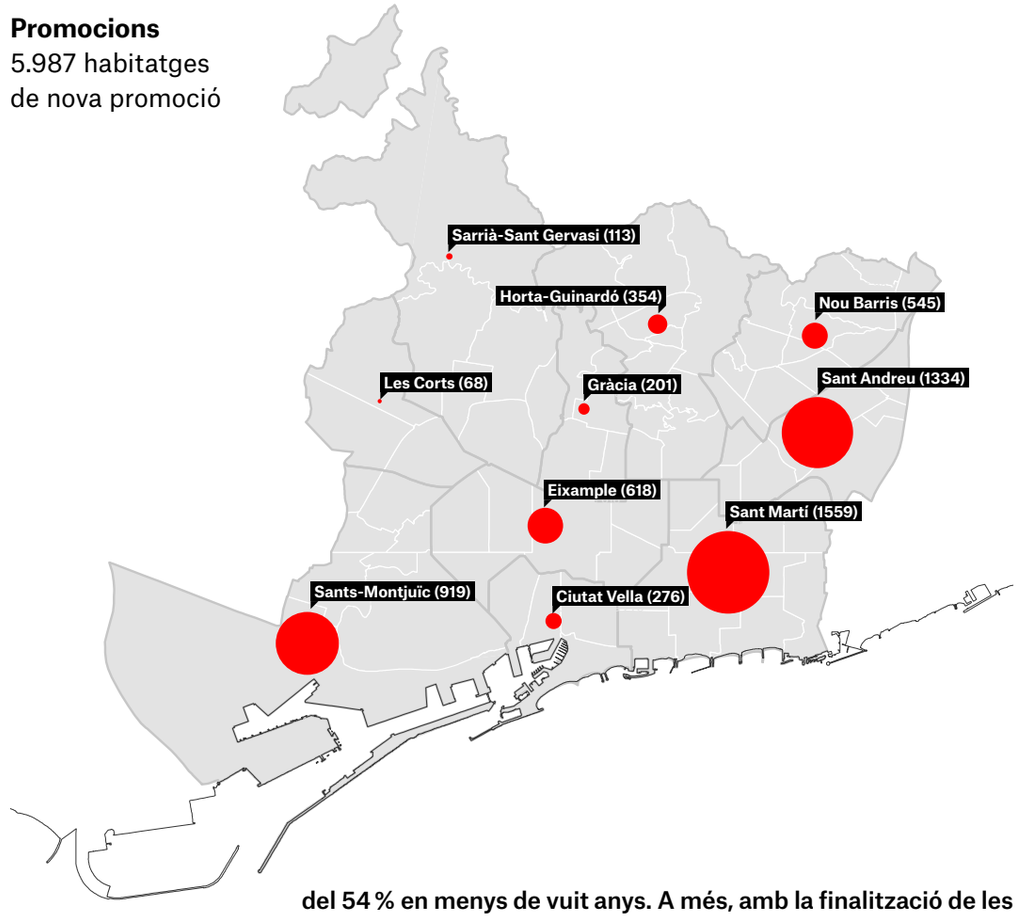
Per fer front a la inversió municipal s'ha comptat amb el finançament següent:

- 264 M€ provenen del Banc Europeu d'Inversions (BEI) i del Banc del Consell d'Europa per al finançament de parc municipal de lloguer social.
- 140 M€ provenen de l'Institut del Crèdit Oficial (ICO), en col·laboració amb l'Institut Català de Finances (ICF) per al finançament del parc publicoprivat d'habitatge en cessió d'ús i lloguer social.
- 20 M€ provenen del ICF per al finançament de compra d'habitatge privat i la seva inclusió en el parc públic de lloguer.

En relació amb la política de **promoció** d'habitatge social i assequible, en aquests quasi vuit anys, el parc municipal d'habitatge a Barcelona ha passat de les 7.642 unitats de què es disposava el 2015, abans de l'actual Pla pel dret a l'habitatge, a 11.737 (dada prevista a tancament del 2022). El que representa un increment del 54 % en menys de vuit anys. A més, amb la finalització de les promocions d'obra nova ja iniciades o que disposen de finançament i ara estan en fase de projecte (promocions que amb total seguretat s'acabaran i s'entregaran als seus usuaris), sabem que superarem les 15.000 unitats a finals de l'any 2025.

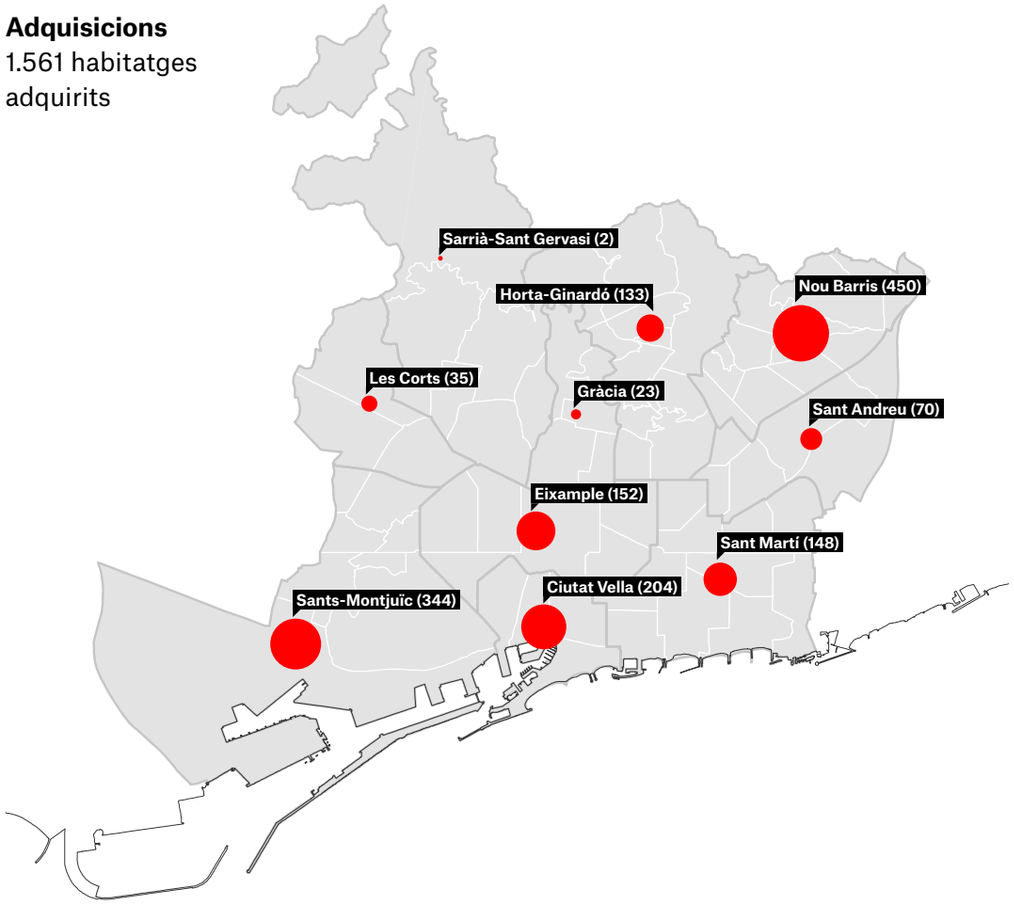
Així doncs, l'objectiu de duplicar en deu anys el parc generat en els 88 anys anteriors és una meta avui clarament assolible, sobretot si tenim en compte que no estem computant que les compres d'edificis i la captació d'habitatges buits continuarà al llarg dels anys 2023-2025 i representaran poder afegir més unitats al parc municipal. Amb això, en un únic pla d'habitatge de deu anys, com a mínim es duplicarà el parc d'habitatge que l'antic Patronat de l'Habitatge va generar des de l'any 1927 fins a l'exercici 2015.

Promocions
5.987 habitatges
de nova promoció

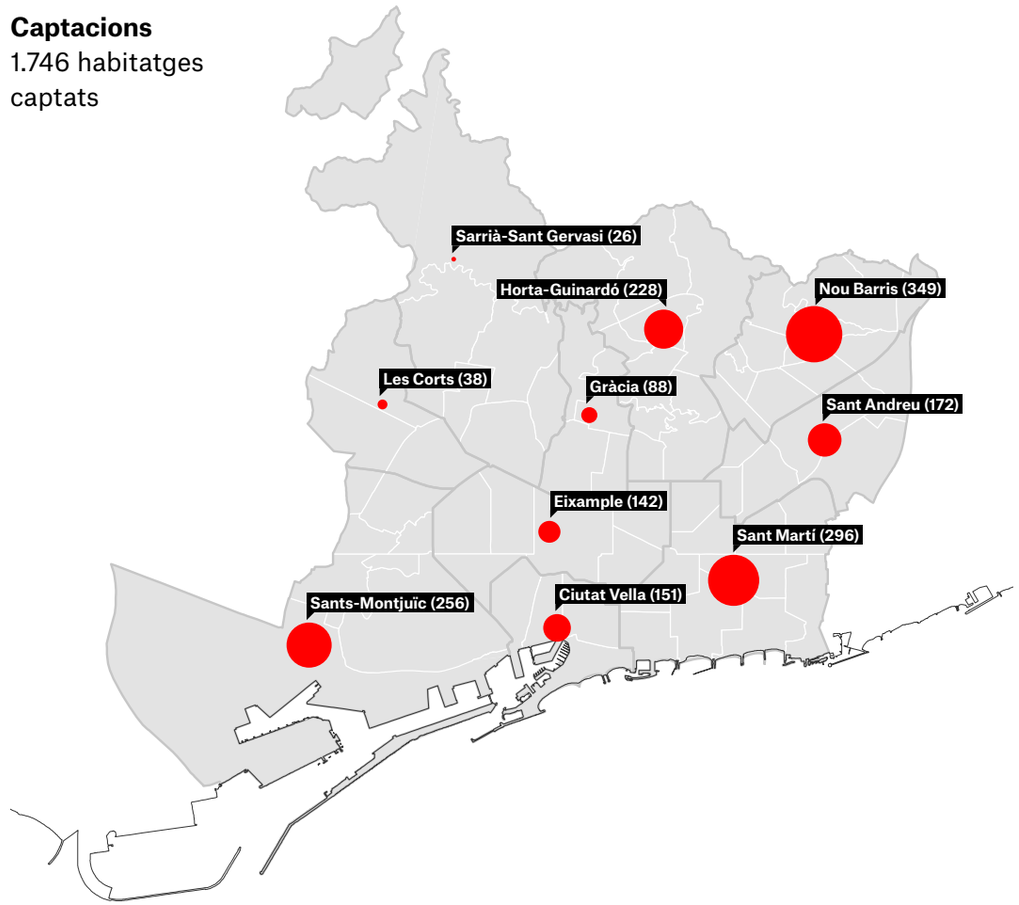


Font: Ajuntament de Barcelona en col·laboració amb 300.000 km/s

Adquisicions
1.561 habitatges adquirits



Captacions
1.746 habitatges captats



La construcció d'habitatge social i assequible (es treballa amb un conjunt de més de 100 solars municipals) es promou a través de:

- **Programa en marxa de promoció directa (IMHAB) per a la construcció de més de 4.000 habitatges.**
- **Programa en marxa de promoció delegada sense ànim de lucre (Conveni ESAL) per a la construcció de 1.250 habitatges.[1]**
- **Programa en marxa de promoció delegada amb ànim de lucre limitat (Habitatge Metròpolis Barcelona) per a la construcció de 2.250 habitatges.[2]**

1, 2 Unes dades que no inclouen les darreres fases del Conveni ESAL i HMB

Font: Ajuntament de Barcelona en col·laboració amb 300.000 km/s

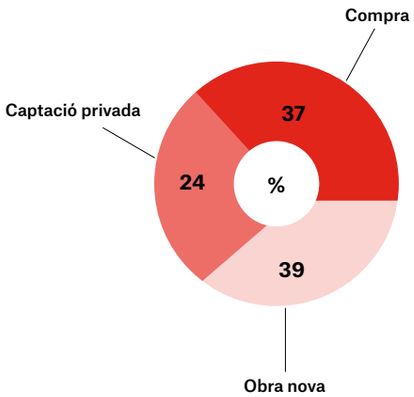
En relació amb la compra d'habitatges públics, amb data 10/2022 es computen més de 1.500 habitatges comprats. La majoria es troben en més de 40 edificis sencers, mentre que la resta d'habitatges s'han adquirit de manera individual.

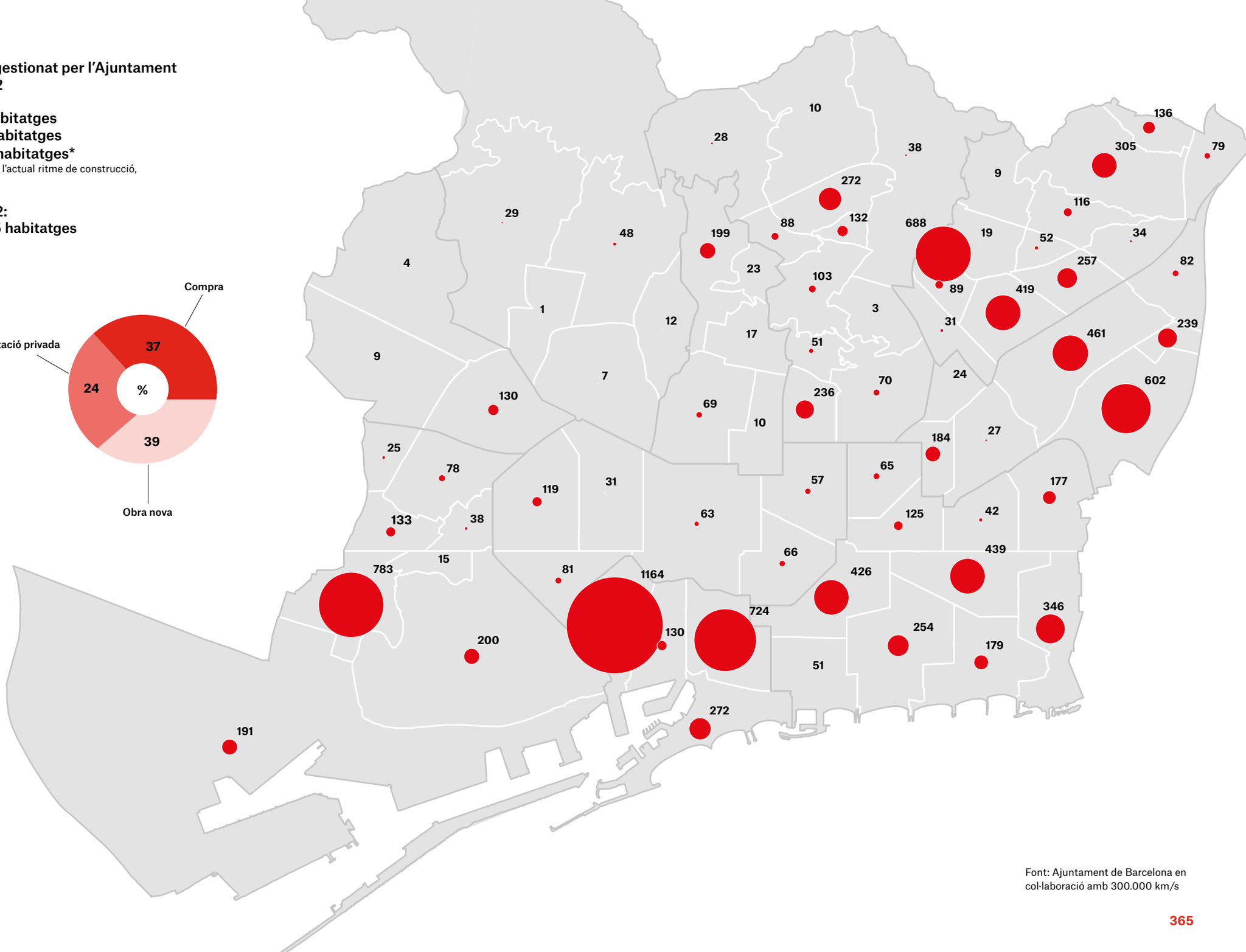
Finalment, en relació amb la mobilització d'habitatges buits, amb data 10/2022 es computen més de 1.700 habitatges privats buits mobilitzats cap als tres programes públics de lloguer assequible (Borsa Lloguer) i social (conveni amb Hàbitat3 i programa de captació temporal d'habitatges d'ús turístic (HUTs).

Parc d'habitatges gestionat per l'Ajuntament de Barcelona, 2022

Any 2015: 7.642 habitatges
Any 2022: 11.737 habitatges
Any 2025: 15.900 habitatges*
*projecció tenint en compte l'actual ritme de construcció, compra i captació.

Evolució 2015-2022: increment de 4.095 habitatges





Font: Ajuntament de Barcelona en col·laboració amb 300.000 km/s

Referent a la política de protecció de les persones residents, en els darrers anys s'han desenvolupat un seguit de capacitats orientades a pal·liar els efectes més durs de l'emergència habitacional, així com a contribuir a la defensa de la funció social de la propietat de l'habitatge, evitar l'especulació amb l'habitatge protegit i tractar de limitar el creixement dels preus del lloguer a les zones de mercat tensionat.

Entre les mesures impulsades, cal destacar les següents:

- Regulació de l'habitatge d'ús turístic a través del PEUAT (2017).
- Creació de la Unitat contra l'assetjament immobiliari (diferent de la de Disciplina Urbanística, tot i col·laborar-hi de manera fluida) per a la protecció de la funció social de la propietat de l'habitatge (2017).
- Tasca de *lobby* a favor de la qualificació indefinida de l'habitatge protegit a Catalunya, avui substancialment aconseguida (Decret llei 17/2019).
- Control de l'increment dels preus dels lloguers en el mercat lliure. Va estar en vigor en alguns municipis de Catalunya durant 18 mesos i va demostrar la seva eficàcia (Llei 11/2020). Aquest debat s'ha traslladat a les Corts en forma de projecte de legislació estatal.

En relació amb la política de prevenció de l'emergència habitacional, s'ha creat la Unitat Antidesnonaments, que centralitza de manera integral la gestió de l'atenció a les famílies en processos de pèrdua de l'habitatge, i un nou ajut muncipal al pagament del lloguer per facilitar l'acord en els processos de mediació.

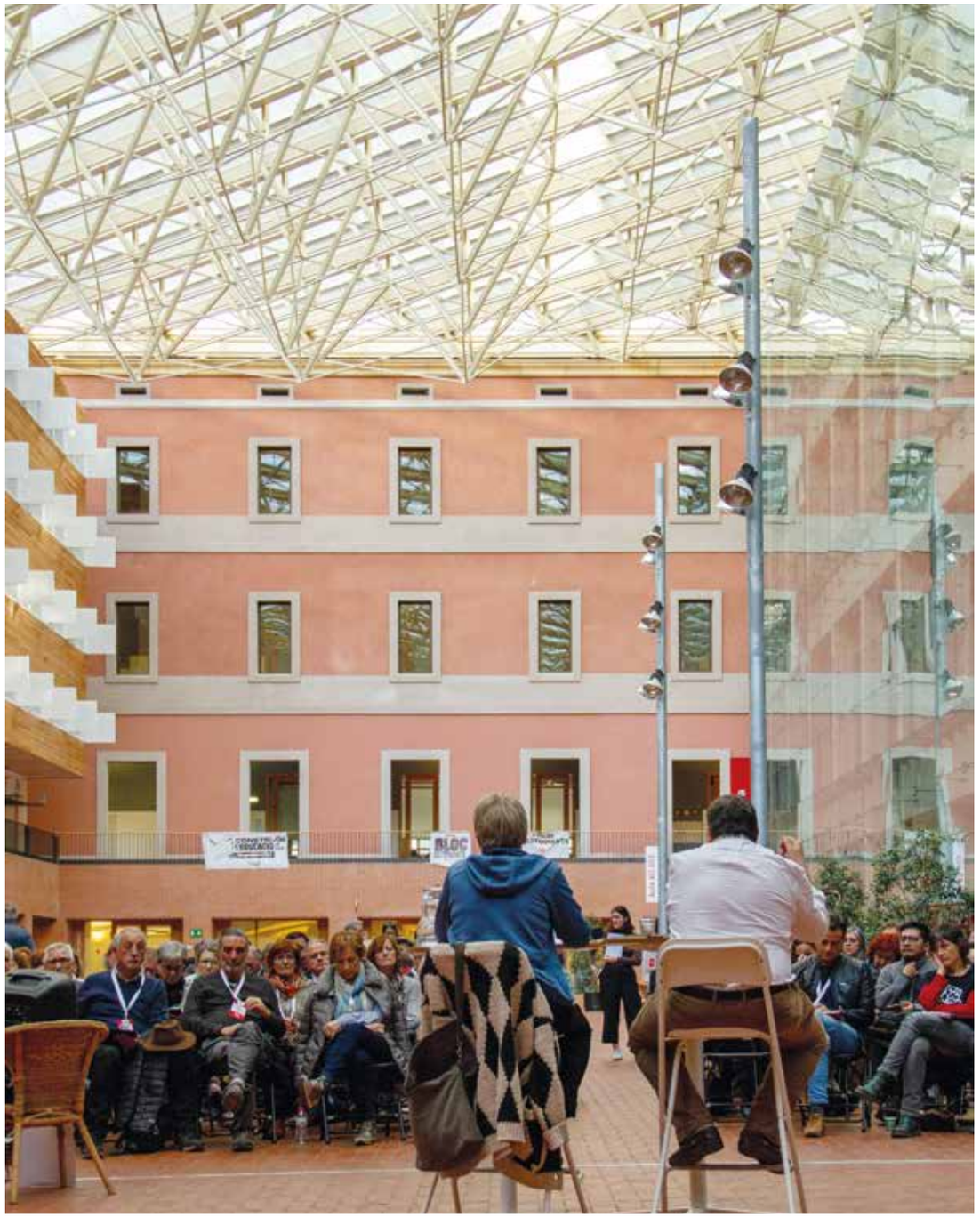
Els ajuts al lloguer (ja siguin per facilitar el pagament del parc públic o privat; i consorciats amb altres administracions o gestionats només per l'Ajuntament) han passat d'atendre a 20.325 unitats de convivència l'any 2015 a les 32.208 unitats de convivència ateses el 2021.[3] L'increment de 11.883 unitats és imputable als grans operadors amb els percentatges següents: 82,3 % a l'Ajuntament de Barcelona (9.785 ajuts addicionals) i 17,7 % a la Generalitat + Estat (2.998 ajuts addicionals).

En relació amb la política de participació i coproducció de les polítiques d'habitatge, per a l'actual equip d'habitatge munici-

→ **Benvinguda al veïnat de la finca adquirida al carrer de n'Arai 3. El Gòtic. Novembre 2022.**
Font: Ajuntament de Barcelona

→ **Lliurament de claus d'habitatges de la Mesa d'Emergències Socials. Barcelona, març 2022.**
Font: Ajuntament de Barcelona

3 No s'inclouen els ajuts municipals al pagament del lloguer que es van llençar a mitjans de 2015 per permetre la lectura de la situació prèviament a l'aplicació de les actuacions previstes al Pla pel Dret a l'Habitatge



← Fòrum de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús «La via cooperativa pel dret a l'habitatge». Campus UPF, Barcelona, novembre 2022.
Font: Ajuntament de Barcelona

pal, sempre ha estat important dissenyar, implementar, avaluar i redissenyar les accions municipals en matèria d'habitatge amb tots els sectors, col·lectius i professionals afectats. Això es va poder observar des del mateix procés participatiu (professionals públics i privats, col·lectius socials, territoris, etc.) d'elaboració del Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025.

L'actual Pla ha representat un profund enfortiment del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (CHSB), òrgan de representació i diàleg de tots els actors en matèria d'habitatge de la ciutat, que el 2015 disposava de tres grups de treball (Coordinació, Prevenció i Revisió de Processos; Modificació del Reglament d'Emergències, i Mobilització d'Habitatge Buit) i que avui en té nou. Aquests grups són: Taula d'Habitatge Cooperatiu; Rehabilitació; Pobresa Energètica; Decàleg pel Dret a l'Habitatge; Producció Industrial d'Habitatge Sostenible; Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya; International Social Housing Festival 2023; Col·lectius amb Necessitats Específiques d'Habitatge, i Revisió del PDHB 2021-2025. Altres projectes municipals de participació ciutadana, com ara *decidim.barcelona* i els consells de barri, s'amalgamen de manera perfectament funcional amb l'operativa del CHSB.

Per altra banda, només amb dades de qualitat es pot fer una política pública basada en l'evidència científica. I només amb dades robustes es pot fer un seguiment del mercat de l'habitatge i informar-ne la ciutadania. Per això, l'Ajuntament va impulsar el projecte de creació de l'Observatori Metropolità d'Habitatge de Barcelona (2017), al qual més tard es van sumar l'Àrea Metropolitana de Barcelona, la Generalitat i la Diputació de Barcelona per generar l'observatori públic de l'habitatge més integral dels que hi ha a l'Estat.

Un cop es disposa de dades de qualitat en matèria d'habitatge és obvi, almenys des de l'Ajuntament així s'ha entès, que des de l'Administració s'han de fomentar la recerca, la formació i la transferència de coneixement que la universitat pot aportar. Per això s'ha impulsat la creació de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge (2021), que suma tres administracions al projecte (Ajuntament, Generalitat i Estat) i les quatre universitats públiques amb seu a la ciutat (UPC, UAB, UB i UPF).

Finalment, en relació amb preservació i sostenibilitat, tot i que la ciutat es jugui part del seu destí en matèria d'habitatge

en el creixement del parc públic i publicoprivat de lloguer social i assequible, així com en la regulació del mercat privat del lloguer, és evident que els reptes energètics i ecològics, així com d'accessibilitat i habitabilitat, ens obliguen a parar especial atenció a l'estat del parc d'habitatge privat ja construït. D'aquí l'estratègia de l'Ajuntament d'enfortir diferents programes de rehabilitació d'habitatges i edificis i de regeneració de barris. Aquests són els següents:

- Ajuts a la rehabilitació d'elements comuns d'edificis (s'incorporen mesures per a protegir a les persones llogateres, possibilitar la captació per part de la Borsa de lloguer i evitar l'ús turístic).
- Projectes de regeneració urbana —ARRUs, avui denominats ERRPs en la terminologia Next Generation.
- Programa d'ajuts a la rehabilitació interior d'habitatges (reforçats i ampliats l'any 2017).
- Programa de finques d'alta complexitat, vinculat al Pla de barris municipal (des del 2018).
- Creació del fons d'inversió publicoprivat d'energia renovable —MES Barcelona (2021).

Entre el 2016 i el 2021 es van invertir 143 milions d'euros en les dues polítiques, rehabilitació d'habitatges i edificis i regeneració de barris, que han permès rehabilitar 63.000 habitatges. Això ha generat un efecte induït en l'economia de la ciutat de 383 milions d'euros en termes de PIB i més de 16.700 llocs de treball.

Partint d'un estudi de vulnerabilitat socioespacial de la UPC, s'ha dut a terme una reorientació del foment de la rehabilitació mitjançant la concentració de recursos en determinades zones de la ciutat i en certs tipus d'edificis i famílies. Així, mentre que el 2016 el 99 % de les subvencions es van destinar a la convocatòria d'elements comuns (la més generalista), el 2021 el 44 % dels recursos es va fer servir per a aquest programa i el 56 % restant per a programes més dirigits socioterritorialment (interior d'habitatges, finques d'alta complexitat i ARRUs). Cal assenyalar que el 82 % dels fons dedicats a la rehabilitació els ha aportat l'Ajuntament i la resta, conjuntament la Generalitat i l'Estat.

→ **Finques d'Alta Complexitat. Carrer Ample, el Gòtic.**
Font: Adrià Goula

TOT ÉS HABITATGE

JOSEP BOHIGAS ARNAU
Director de Barcelona Regional

Sovint, les administracions locals no poden planificar estratègies a llarg termini, ni activar projectes que relacionin territoris controlats per administracions diferents, com tampoc estan preparades per projectar amb metodologies de diverses disciplines. La seva capacitat executiva s'emmarca entre els cicles electorals i es veu obstaculitzada per les múltiples urgències del dia a dia. Les responsabilitats estan delimitades en àrees administratives i temàtiques, i costa generar estratègies realment transversals que responguin a la necessària i desitjada complexitat urbana.

A més, les ciutats assumeixen grans compromisos per solucionar els problemes que causa la globalització creixent. A l'hora de la veritat, però, tenen poques competències per resoldre'ls. Fa poc que hem sortit d'una crisi sanitària global, que sense solució de continuïtat, s'ha enllaçat amb una nova crisi energètica i econòmica, que seguidament, ens portarà cap a una altra crisi ambiental i de l'habitatge... Anar de crisi en crisi no sembla una resposta ni estratègica ni sostenible, però a escala local, no es disposa dels recursos ni de les eines legals per construir models significatius que assegurin una adaptació gradual i transformativa a llarg termini.

Una possible excepció és l'Ajuntament de Barcelona perquè des dels anys vuitanta ha desenvolupat models d'actuació que han superat les limitacions comentades. Així, s'han materialitzat projectes a través d'estratègies urbanes ambicioses que han situat el consistori com l'actor més eficaç en la transformació de la societat. Cada època ha formulat un model i una visió de futur, i ha escollit temes i llocs primordials des d'on fer pivotar les diferents polítiques transversals, encara que recaiguessin en àrees diferents de l'administració.

A la dècada dels vuitanta, el reconegut «model Barcelona» es va forjar des de la idea de la reconstrucció urbana, reformulant espais públics oblidats o desconnectats per tal de celebrar la vida quotidiana de la jove democràcia. Anys més tard, amb la mateixa finalitat, però a diferent escala, va arribar el model olímpic que va prioritzar grans projectes d'infraestructures i d'equipaments amb obres de transformació potents en llocs escollits estratègicament. Aquests projectes van definir noves relacions amb els límits naturals de la ciutat —el mar i la muntanya— i amb les perifèries oblidades de barris i ciutats metropolitans. L'èxit del model olímpic es va allargar durant anys, consolidant la ciutat en un pol d'interès turístic i d'inversió immobiliària que ha generat ingents beneficis econòmics (sobretot entre unes poques persones) però que va provocar —i continua provocant— nombrosos problemes de convivència i de justícia socioespacial.

Avui, amb l'evolució d'aquest model, s'obren camí noves polítiques igual d'ambicioses, encara que centrades en altres temes, llocs i objectius. Podem afirmar que si l'obsessió olímpica va ser els espais públics, avui ho és l'habitatge i la salut, des d'on se'n deriven diverses polítiques transversals que articulen les noves estratègies de regeneració urbana.

Sabem, i queda ben reflectit en aquest llibre, que el problema de l'habitatge ha estat ignorat sistemàticament pels successius governs municipals, autonòmics i estatals. El poc habitatge públic que es va construir, s'ha anat desqualificant i privatitzant amb el pas del temps. S'ha fet molt poc habitatge i al mateix temps, un esforç enorme en netejar i dignificar façanes, amagant darrere d'un escenari maquillat, un drama que ni es veia ni es quantificava.

També sabem que la solució al greu problema de l'habitatge no és només construir, com s'havia fet anys abans, resolent l'emergència quantitativament amb barris mal construïts i desconnectats de la ciutat. Sinó que es tracta més aviat d'activar un entramat complex de respostes transversals a les diferents casuístiques que assegurin el dret constitucional a un habitatge digne. Construir, sí, però també rehabilitar, adquirir, subvencionar, coproduir i regenerar, tenir clar que el problema de l'habitatge no es limita a les quatre parets que tenim llogades o hipotecades, sinó que casa nostra i la ciutat formen una equació complexa de complicitats que comencen en la intimitat del llit i acaben al carrer, extravertit i compartit. El replà, la porteria, el bar de davant, la parada del bus, l'arbre de la plaça, l'aire que respirem i la plaça on ens emplacem. Una ciutat on tot és habitatge.

L'Ajuntament de Barcelona actual ha posat les persones al centre de totes les polítiques municipals desplegant al seu voltant diferents escales d'actuació. Si dibuixéssim un diagrama per il·lustrar-ho, veuríem les persones al centre d'una espècie de cercles concèntrics que representen els drets fonamentals, la primera capa dels quals, la més propera a les persones, és el dret a l'habitatge. Sense tenir aquest dret garantit, és

a dir, una casa on empadronar-se, no es poden aconseguir els altres, no se't considera ciutadà i gairebé no pots ni tan sols exercir els teus drets democràtics més bàsics. Per tant, el dret al barri i a la ciutat són secundaris. L'habitatge és refugi, però també veu, i per extensió, és la veu de la comunitat veïnal, del barri i de la ciutat.

Així doncs, el nou model de ciutat que proposa l'Ajuntament es basa en la idea de la proximitat, és a dir, escurçar la distància entre la llar i els serveis bàsics que garanteixen una vida plena, i que estenen l'habitatge en la ciutat. És una estratègia que també s'està desplegant a altres ciutats del món, amb altres noms, però amb la mateixa idea de fer més habitables els barris. Alguns exemples són: la ciutat de quinze minuts de París, els barris de vint minuts de Melbourne, els barris complets de Portland (*complete neiborhoods*), els barris vitals de Bogotà (*barrios vitales*), i els cercles de vida local (*community life circles*) de diverses ciutats xineses. Totes aquestes iniciatives s'orienten cap a la reconquesta de l'espai públic des de la vida quotidiana, per equilibrar el despropòsit d'un espai urbà que fins ara ha estat segrestat pel vehicle privat i per ofertes comercials que desertifiquen la vida diària del veïnat.

A Barcelona, aquest model de proximitat s'ha anomenat «Superilla Barcelona». És una estratègia multidimensional que neix de la jerarquització de la mobilitat, però on la salut de les persones, l'habitatge, els serveis i els comerços de proximitat tenen un paper fonamental en l'enfortiment del dret a la ciutat.

Les implicacions de la Superilla Barcelona són profundes i s'encabeixen dins de la complexitat dels fenòmens urbans i dels drets de la ciutadania. El dret a la ciutat implica proporcionar habitatge assequible per a tothom i transport públic accessible; garantir prou serveis urbans i un espai públic segur; i facilitar les cures en espais de proximitat, sense discriminació per renda, edat, sexe o procedència.

Aquesta dimensió social de la Superilla Barcelona té un gran potencial i ja es va començar a incorporar a les polítiques del govern municipal amb el Pla per la justícia de gènere (2016) i amb la Mesura de govern per una democratització de la cura (2017), amb el concepte de ciutat cuidadora. Diferents projectes, previs o posteriors, s'han anat orientant amb aquesta visió de la responsabilitat social de la cura en un entorn de proximitat (projecte Radars, projecte Concilia, etc.). El projecte que està desenvolupant més clarament aquesta dimensió social de les superilles és el projecte Vila Veïna amb múltiples vectors, però que posa l'accent sobre la importància de les cures en proximitat. El projecte crea una «residència distribuïda» o «virtual», en la qual es reben tots els serveis necessaris a casa, o a una distància prou curta de casa per a persones amb mobilitat reduïda.

EL SEGÜENT PAS: SUPERILLA HABITACIONAL

A l'ambiciosa estratègia de mobilitat i d'espai públic de la Superilla Barcelona, i a la de salut i cures de Vila Veïna, es sumen una sèrie de mesures derivades del Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025. És un pla que as-

senta una estratègia global d'habitatge per a la ciutat, i que també ofereix diverses mesures a petita escala que se sincronitzen amb les operacions de regeneració urbana. Aquestes mesures tendeixen a incrementar i millorar el parc públic d'habitatge, sigui amb processos innovadors de redensificació, o amb una aposta clara per la rehabilitació. Ara bé, són igual d'importants les diverses mesures de mediació comunitària per evitar la pèrdua de l'habitatge, que pot afectar comunitats senceres. És per això que s'han anat reforçant les Oficines de l'Habitatge a cada barri on s'aglutinen diferents serveis, reforçant els equips de rehabilitació i els diversos programes de protecció i assessorament en temes de violència immobiliària. La idea és poder assegurar una atenció propera i eficaç a escala de superilla.

La resposta a aquests fenòmens immobiliaris no desitjats és comprometre's a construir i rehabilitar edificis i recuperar habitatge digne i assequible, comerç de proximitat i espais públics quotidians per donar resposta a les necessitats d'una població diversa. El perill de només transformar l'espai públic és que pugin els preus dels habitatges dels voltants i que el veïnat en sigui expulsat. Com a alguns els hi agrada dir: «qualsevol millora, empitjora». Per tal d'evitar-ho, cal situar l'habitatge al centre de totes les polítiques i entendre que els canvis n'afecten el preu i la qualitat. En aquest sentit, seria fonamental poder exigir un estudi d'impacte habitacional a tots els projectes de nova urbanització per quantificar els danys i promoure mesures compensatòries, a semblança dels estudis de mobilitat generada, impacte ambiental o de gènere.

L'objectiu és ambiciós: superilles habitacionals per tot el territori. Els càlculs i l'estratègia ja s'han engegat, posant l'habitatge al centre de les polítiques urbanes. Cada superilla ha de tenir el seu propi pla d'habitatge, amb comerç de proximitat, espais productius i reproductius i tots els serveis bàsics resolts. És a dir, cal articular molts sectors al voltant de l'habitatge per fer que la ciutat sigui la casa de tothom. Els governs municipals no tenen totes les competències per executar-ho, però són els únics que poden aspirar a promoure i defensar la complexitat, perquè són els que més a prop es troben dels anhels i les adversitats de la ciutadania.

REPTES DE FUTUR

JAVIER BURÓN CUADRADO
Gerent d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona

Tots els esforços que s'han fet en els últims vuit anys han assentat les bases d'un nou model de polítiques públiques d'habitatge «a la manera europea» que, en el mitjà-llarg termini (sempre que es mantingui fermament aquesta nova direcció), ens conduiran a resultats apreciables en la consecució d'un sistema d'habitatge que contribueixi a garantir el dret a l'habitatge en l'àmbit local. No obstant això, cal assenyalar alguns desafiaments i reptes de futur que afronta el sistema d'habitatge de Barcelona i que han de ser tractats amb especial atenció en el futur immediat.

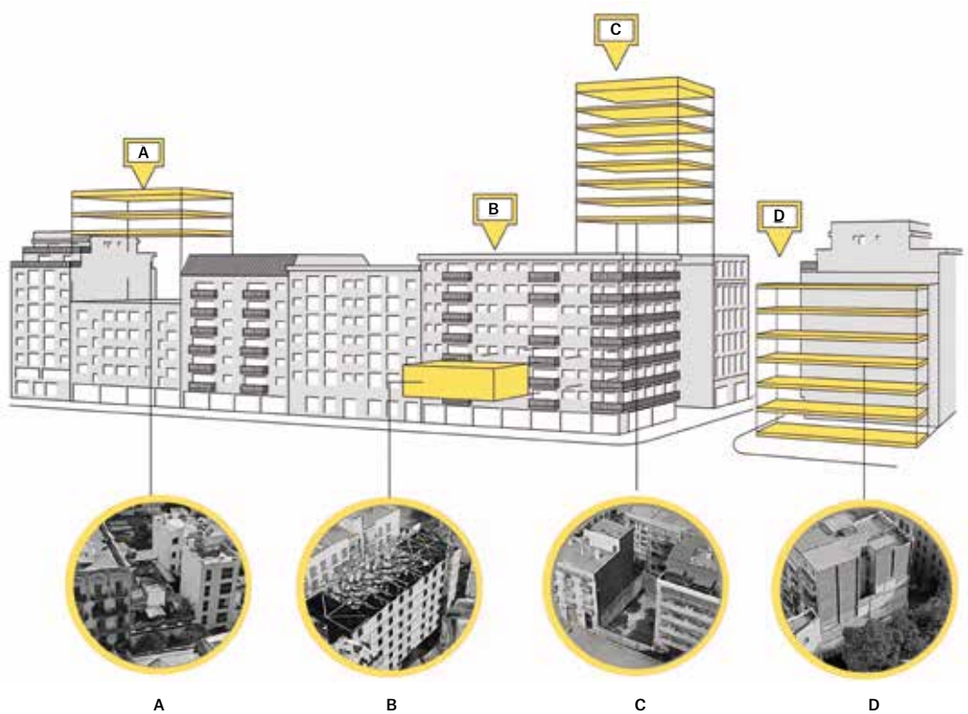
El primer gran desafiament que afronta Barcelona és l'escassetat de sòl disponible. Barcelona està físicament limitada: la muntanya de Montjuïc i el riu Besòs a l'est i a l'oest; la muntanya de Collserola i el mar Mediterrani al nord i al sud. D'aquesta limitació física, que coincideix amb els límits municipals, en resulta la dada següent: només hi ha sòl disponible per construir uns 40.000 nous habitatges, dels quals es preveu que més de la meitat siguin protegits, amb un percentatge important de sòl i habitatge municipals. L'escassedat de sòl obliga a repensar el futur de la política d'habitatge. A Barcelona ciutat no és possible assolir un estoc d'habitatge social i assequible «a la manera europea» només construint. I això requereix afrontar canvis estructurals, entre els quals hem de considerar els següents:

- **Metropolitanitzar** la política d'habitatge a través del creixement de l'oferta fora dels límits municipals de Barcelona i anar cap a una gestió metropolitana de l'habitatge, tal com suggereix el «Compromís metropolità 2030». Els passos fets amb l'Observatori de l'Habitatge Metropolità (O-HB i empresa mixta de lloguer protegit (Habitatge Metròpolis Barcelona), tots dos instruments metropolitans són de gran interès. Però es-

tem lluny d'una gestió metropolitana de la demanda i l'oferta d'habitatge social i assequible.

- **Escalar** la política de compra d'habitatge existent a través d'un fons d'inversió publicoprivat de compra-rehabilitació-lloguer d'edificis per disposar d'un estoc diversificat d'habitatge a la ciutat construïda.
- **Optimitzar** al màxim l'ús dels espais disponibles en el sòl urbà consolidat, apostant per canvis d'ús més grans, de locals o oficines a ús residencial, sempre que sigui per a habitatge protegit i en entorns on no restin equipaments, serveis i dinamisme comercial, sinó que injectin vida als barris. I seguir explorant el potencial de la tècnica ATRI[4] en espais amb edificabilitat concedida pel planejament i encara pendent de concretar.
- **Densificar** allà on encara sigui possible. Tot i que Barcelona ja és una ciutat altament densa, continua havent-hi alguns barris amb potencial, bé per maximitzar la volumetria ja permesa, bé per augmentar legalment la densitat mitjançant remuntes.

4 ATRI, acrònim d'agrupacions tàctiques de repoblament inclusiu, és un projecte experimental en curs que explora vies alternatives per incrementar el parc d'habitatge social i assequible de la ciutat sense introduir regulacions noves i incidint en els barris més sotmesos als impactes de la indústria turística i el mercat immobiliari. Concretament, els ATRI plantegen que petites promocions d'habitatge d'execució ràpida, econòmica i sostenible puguin aprofitar els espais lliures encara existents en el teixit urbà i densificar-los incorporant-hi nou parc assequible. De moment, aquest projecte és en fase pilot i no s'ha fet cap promoció a Barcelona



← **La ciutat compacta (ATRI).**
Font: Straddle3

El segon gran desafiament comú a totes les grans ciutats, i en el qual a Barcelona ja s'han començat a fer passos, és la generació d'una governança pública i publicoprivada entorn de la missió de l'habitatge més coherent i robusta. Són necessaris consensos polítics estables en diferents àmbits que alineïn totes les normatives amb impacte directe o indirecte en matèria d'habitatge de les administracions europea, estatal, autonòmica i local. Tot i que no hem de fer-nos trampes al solitari: no hi haurà una política pública d'habitatge amb potencial transformador sense una inversió estable en el temps aportada fonamentalment per l'Administració General de l'Estat i les comunitats autònomes. Hem de caminar amb passos ferms amb l'objectiu de poder dedicar durant més d'una dècada l'1 % del nostre PIB a la generació del capital físic i humà necessari per transformar les polítiques públiques d'habitatge. En el moment de màxima inversió pública de les dues dècades anteriors gastàvem en habitatge vuit cops menys que l'objectiu assenyalat de l'1 % del PIB. Avui dia, fins i tot amb els fons Next Generation, estem encara molt més lluny d'aquest objectiu.

El tercer gran desafiament comú té a veure amb què fer durant el «mentrestant». La generació d'un parc públic i publicoprivat de lloguer social i assequible requerirà dècades, encara que comptem amb el consens polític i els recursos econòmics necessaris. Per això és fonamental aprovar normatives, que hauran de ser sobretot estatals, que posin un límit a l'augment dels preus de l'habitatge de lloguer, tenint en compte la inflació i sobretot els salaris. Com ja hem comentat, no es pot dir a diverses generacions que han nascut en el moment inadequat i que els seus descendents tindran el problema resolt d'aquí a unes quantes dècades. Cal actuar de manera estructural a mitjà i a llarg termini, però també cal operar tàcticament aquí i ara. I els limitadors legals dinàmics dels preus dels lloguers, tan freqüents avui a Europa i Occident, són imprescindibles, tot i que sigui de manera acotada en alguns territoris (mercats tensionats) i durant determinats períodes de temps (mentre canvia l'oferta d'habitatge tant des del punt de vista quantitatiu com qualitatiu). El *rent control* en aquestes condicions té, a banda de l'efecte evident (a curt termini, reduir el preu sense menyscabar l'oferta), un altre d'addicional i no menor: permet dissenyar millors programes d'ajuts públics per al pagament del lloguer. Les

Lliurament de claus d'habitatges de la Mesa d'emergències socials. Barcelona, març 2022.
Font: Ajuntament de Barcelona

Declaració de Barcelona per l'habitatge cooperatiu. Barcelona, novembre 2022.
Font: Laura Guerrero. Ajuntament de Barcelona

subvencions públiques per al lloguer són, en el «mentrestant», un instrument necessari. Però si no es vinculen amb el control legal dels lloguers, poden acabar provocant una transferència de diners del Tresor Públic a les butxaques dels arrendadors que especulen. Per això, el *rent control* i els ajuts al lloguer han d'anar de bracet i els dos instruments s'han de coordinar tant pel que fa al disseny com a l'avaluació de l'impacte real i el redisseny.

El quart gran desafiament en matèria d'habitatge, tant a Barcelona com a la resta dels territoris urbans tensionats, és la generació d'un ampli ventall de proveïdors públics i publicoprivats d'habitatge social i assequible a llarg termini (lloguer i cessió d'ús). Per aconseguir-ho, cal reforçar les aliances estratègiques amb els proveïdors d'habitatge social i assequible. Vies com el Conveni marc amb entitats sense ànim de lucre (Conveni ESAL) o Habitatge Metòpolis Barcelona (HMB) no podran reproduir-se a gran escala en tot tipus de zones urbanes catalanes i espanyoles sense una sèrie d'acompanyaments, sobretot de l'Administració General de l'Estat i les comunitats autònomes, que avui són manifestament insuficients. Construir, comprar, rehabilitar i gestionar habitatge social o assequible a molt llarg termini és una activitat que implica fortes inversions inicials, alts riscos financers, minuciositat en la gestió dels de les persones llogateres i els edificis, i molta certesa en relació amb els retorns a llarg termini de tots aquests esforços. La claredat i seguretat en relació amb les condicions econòmiques és clau. La ciutat de Barcelona ha pogut generar projectes com els esmentats, en absència de suport estatal i autonòmic, gràcies a un impuls polític inusitat i a les capacitats jurídiques, econòmiques i de gestió de la segona ciutat estatal. Però això no és ni esperable ni exigible en el cas d'altres administracions locals. Calen suports més grans a les ciutats, les entitats sense ànim de lucre i les empreses que vulguin treballar en la generació de parcs estables de lloguer social i assequible. Per això, a banda de l'esmentada inversió de l'1 % del nostre PIB durant diverses dècades, són necessaris alguns viratges acusats en el rumb de les coses. Molt significativament els següents:

- Es requereix una fiscalitat que incentivi la promoció d'habitatge social i assequible i desincentivi la promoció privada d'habitatge i la compra especulativa d'actius immobiliaris. La nostra fiscalitat hauria d'anar dirigida a l'habitatge protegit, el lloguer social i assequible a llarg termini, la rehabilitació energètica i mediambiental del parc existent i els projectes públics i publicoprivats. Malauradament, avui la fiscalitat afavoreix les inversions a curt termini més especulatives.

← **Promoció d'habitatge de lloguer assequible i social. Carrer de Cal Cisó, 49. La Marina del Prat Vermell.**
Arquitectura: Coll-Leclerc, Josep Mias
Font: Ajuntament de Barcelona

- **El canvi fiscal necessari hauria de poder ajudar a generar una inversió publicoprivada (*core* i el *core+*) més gran per a obra nova, compra, rehabilitació i gestió en lloguer a llarg termini.**
- **De la mateixa manera, una inversió pública sostinguda en el temps i una fiscalitat de les entitats sense ànim de lucre gairebé idèntica a la de les empreses públiques hauria d'ajudar a consolidar un sector fort d'habitatge sense ànim de lucre, al nostre paper, orientat als *Community Land Trust* (CLT) induïts i coliderats pel sector públic.**

El cinquè gran desafiament de totes les grans urbs en matèria d'habitatge és l'ecològic i mediambiental. Descarbonitzar el nostre parc d'habitatge existent, així com el de nova creació, és un objectiu innegociable (no hi ha planeta B). Però, alhora, és evident que les inversions necessàries han de poder finançar-se. D'altra banda, les diferències socioeconòmiques de base entre la població no poden veure's agreujades per aquest procés de descarbonització de l'habitatge. El gran repte és descarbonitzar el sector de l'habitatge sense empitjorar la crisi

→ **Primera pedra de la promoció d'habitatge per a gent gran al solar de l'antiga Quirón. Barcelona, juny 2022.**
Font: Edu Bayer. Ajuntament de Barcelona

← **Roda de Premsa del Sindicat de Llogateres: denúncia fons voltors. Barcelona, febrer 2020.**
Font: Ajuntament de Barcelona

← **Sessió plenària del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (CHSB). Barcelona, novembre 2022.**
Font: Ajuntament de Barcelona

d'habitatge. Els fons *Next Generation* i la *Renovation Wave* de la UE són al mateix temps un gran estímul i un fort desafiament. Hem de ser capaços de fer servir aquests recursos d'una manera ecològicament eficaç i socialment equilibrada, i tot això en un període de temps molt curt. A més, és important generar mecanismes que permetin mantenir, en un futur, aquesta dinàmica, un cop que els fons europeus disminueixin o desapareguin. No és senzill, però hem de ser capaços de compatibilitzar projectes i filosofies com les superilles verdes amb la lluita contra les *renovictions* (desnonaments de població després de processos de rehabilitació d'habitatges). Les superilles també seran socials o d'habitatge assequible o no seran.

I el sisè gran desafiament que cal esmentar en matèria d'habitatge, i és probablement el més gran de tots, és l'empoderament de les persones llogateres en la presa de decisions en les polítiques públiques que els afecten. Alguns dels canvis esperançadors que s'han produït en els darrers deu anys no es poden explicar sense l'impuls de moviments socials com la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) i els sindicats de llogaters. Els canvis futurs també dependran en gran manera de la vitalitat d'aquests moviments i d'altres. Tal com passa en molts països de la UE, seria convenient generar taules tripartides de disseny, avaluació i redisseny de polítiques públiques d'habitatge en què s'asseguin l'oferta (propietaris d'habitatges i empreses privades del sector), la demanda (les persones llogateres, que a més podrien col·laborar amb certs tipus d'hipotecats) i les administracions públiques. L'Ajuntament de Barcelona, per la seva banda, ja s'ha embarcat en aquest procés, entre altres mecanismes, a través del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (CHSB) i de l'impuls del cohabitatge a partir de cooperatives en cessió d'ús on les futures persones residents són les impulsores i gestores del projecte.

En un futur, continuarem veient passos en aquesta direcció com són el Conveni ESAL i el HMB. Però cal que es produeixin dinàmiques d'aquest tipus a totes les ciutats amb mercats tensos, de manera que la demanda d'habitatge estigui ben informada, formada, representada i escoltada. En la salut del mercat de lloguer, ens hi juguem bona part del futur de les nostres ciutats. I és peremptori actuar amb decisió, aquí i ara.

HABITATGE BARCELONA
Barcelona 2015-2023

EDITA
Ajuntament de Barcelona

Àrea de Drets Socials, Justícia Global, Feminismes i LGTBI
Regidoria d'Habitatge i Rehabilitació
Carrer Ciutat, 4-6
08002 Barcelona
https://barcelona.cat/habitatge/

Gerència d'Habitatge i Rehabilitació
Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació (IMHAB)
Carrer Doctor Aiguader, 24-36
08003 Barcelona
https://www.habitatge.barcelona/ca/qui-som/institut-municipal-habitatge-rehabilitacio

Barcelona Regional
Carrer, 60, 25-27
Edifici Z. 2a planta
Sector A Zona Franca
08040 Barcelona
www.bcnregional.com

COORDINACIÓ GENERAL
Direcció de Serveis Editorials de l'Ajuntament de Barcelona
Passeig de la Zona Franca, 66
08038 Barcelona
Tel. 93 402 31 31
barcelona.cat/barcelonallibres

La publicació es pot descarregar gratuïtament a barcelona.cat/barcelonallibres

DIRECCIÓ

Ajuntament de Barcelona
Javier Burón (Gerent d'Habitatge)
Vanesa Valiño (Cap de Gabinet de la Regidoria d'Habitatge)

Barcelona Regional
Josep Bohigas (Director General)

COORDINACIÓ I REVISIÓ TÈCNICA
Ajuntament de Barcelona
Eduard Cabré
Núria Colomé
Eduardo González de Molina
Joan Recasens

Barcelona Regional
Margherita Neri
Miquel Pybus
Anna B. Sánchez
Anna Subirats

EDICIÓ DE TEXTOS I D'IL·LUSTRACIONS, I SUPORT A LA MAQUETACIÓ

Barcelona Regional
Margherita Neri, Anna B. Sánchez, Anna Subirats

TEXTOS

Ajuntament de Barcelona
Javier Burón, Eduard Cabré, Núria Colomé, Eduardo González de Molina, Lucia Martín, Joan Recasens, tècnics i tècniques de la Gerència d'Habitatge i Rehabilitació, de l'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació (IMHAB), de l'Oficina Municipal de Dades (OMD)

Barcelona Regional
Margherita Neri, Anna B. Sánchez, Anna Subirats, tècnics i tècniques de l'Àrea d'Anàlisi i Estratègia Urbana de Barcelona Regional

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)

Habitatge Metròpolis Barcelona
Societat NiCrent

Articles
Fuensanta Alcalá, Álvaro Ardura, Gianpaolo Baiocchi, Sandra Bestraten, Josep Bohigas, Javier Burón, Eduard Cabré, Silvia Calastri, Jake Carlson , María Teresa Costa-Campi, Josep Ferrer, Pablo Feu, Judith Gifreu, Eduardo González de Molina, Marco Guerzoni, David Hernández, Christophe Hutin, Daniel Ibáñez, Jordi Jofre-Monseny, Elisenda Jové, Michaela Kauer, Lucie Lescudé, Carlos Macías, Clara Mafé, Iñigo Maguregi, Xavier Mauri, Elga Molina, Josep Maria Montaner, Oriol Nel·lo, Observatori Basc de l'Habitatge, Jaime Palomera, Montserrat Pareja-Eastaway, Ignacio Paricio, Juli Ponce, Irene Sabaté, Albert Sales, Florian Schmidt, Daniel Sorando, Walker Toma, Carme Trilla, Vanesa Valiño, Lorenzo Vidal, Carla Zollinger

CORRECCIÓ
Olistis SCCL
Manners Traduccions SL

DISSENY GRÀFIC
Almonacid estudi

ASSESSORIA EN L'EDICIÓ
Susanna G. Larios

ADMINISTRACIÓ
Maria Vila d'Abadal
i tot l'equip tècnic i administratiu de Barcelona Regional

Tots els drets reservats
© de l'edició: Ajuntament de Barcelona i Barcelona Regional
© dels textos: els autors i les autores esmentades
© de les imatges: Ajuntament de Barcelona, Barcelona Regional, Maite Carames, Alain Delange, Essepi, José Hevia, Ivan Giesen, Adrià Goula, iStock, Fabio Mantovani, Lluís Merino, Daniel Sorando, Structurlam, Jon Tugores

Reconeixement – No comercial – Sense obra derivada (BY-NC-ND): No es permet un ús comercial de l'obra original ni de la generació d'obres derivades (copyright).

(CC BY-NC-ND 4.0) de tots els textos, excepte Fuensanta Alcalá, Álvaro Ardura, Gianpaolo Baiocchi, Sandra Bestraten, Josep Bohigas, Javier Burón, Eduard Cabré, Silvia Calastri, Jake Carlson , María Teresa Costa-Campi, Josep Ferrer, Pablo Feu, Judith Gifreu, Eduardo González de Molina, Marco Guerzoni, David Hernández, Christophe Hutin, Daniel Ibáñez, Jordi Jofre-Monseny, Elisenda Jové, Michaela Kauer, Lucie Lescudé, Carlos Macías, Clara Mafé, Iñigo Maguregi, Xavier Mauri, Elga Molina, Josep Maria Montaner, Oriol Nel·lo, Observatori Basc de l'Habitatge, Jaime Palomera, Montserrat Pareja-Eastaway, Ignacio Paricio, Juli Ponce, Irene Sabaté, Albert Sales, Florian Schmidt, Daniel Sorando, Walker Toma, Carme Trilla, Vanesa Valiño, Lorenzo Vidal, Carla Zollinger.

(CC BY-NC-ND 4.0) de les imatges: Edu Bayer, Lidia Carbonell, Mariona Gil, Goroka, Laura Guerrero, Martí Petit, Isaac Planella, Straddle3, Vicente Zambrano González.

ISBN: 978-84-9156-475-1 (versió digital)

Barcelona, març del 2023

Imatges de les pàgines d'inici del llibre

pàg. 2 | **Promoció d'habitatge industrialitzat APROP Ciutat Vella.**
Font: Adrià Goula

pàg. 3 | **Finca adquirida per l'Ajuntament. Carrer Encuny, 7.**
Font: Adrià Goula

pàg. 4 | **Promoció d'habitatge industrialitzat APROP Glòries.**
Font: Ajuntament de Barcelona

pàg. 5 | **Promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús La Chalmeta (Llar Jove).**
Font: José Hevia

pàg. 6 | **Promoció d'habitatge social amb serveis per a gent gran. Carrer Puigcerdà, 100.**
Font: Ajuntament de Barcelona

pàg 7 | **Llar Casa Bloc: habitatge social en edifici històric.**
Font: Adrià Goula

Imatges de les pàgines finals del llibre

pàg. 392 | **Promoció d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer social i allotjament temporal d'emergència. Carrer Tànger, 40.**
Font: Adrià Goula

pàg. 393 | **Promoció d'habitatge industrialitzat APROP Glòries.**
Font: Adrià Goula

pàg. 394 | **Promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús La Balma (Sostre Cívic).**
Font: Ajuntament de Barcelona

pàg. 395 | **Promoció d'habitatge per a joves Can Fabra.**
Font: Ajuntament de Barcelona

pàg. 396 | **Promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús La Borda.**
Font: Ajuntament de Barcelona

pàg. 397 | **Promoció d'habitatge dotacional per a gent gran i allotjament temporal. Carrer Ali Bei, 100-102.**
Font: José Hevia

Contraportada | **Promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús La Chalmeta (Llar Jove).**
Font: José Hevia

Personatges blanc i negre: iStock, varis autors.

PARC D'HABITATGE SOCIAL I ASSEQUIBLE DE BARCELONA, 2016-2021

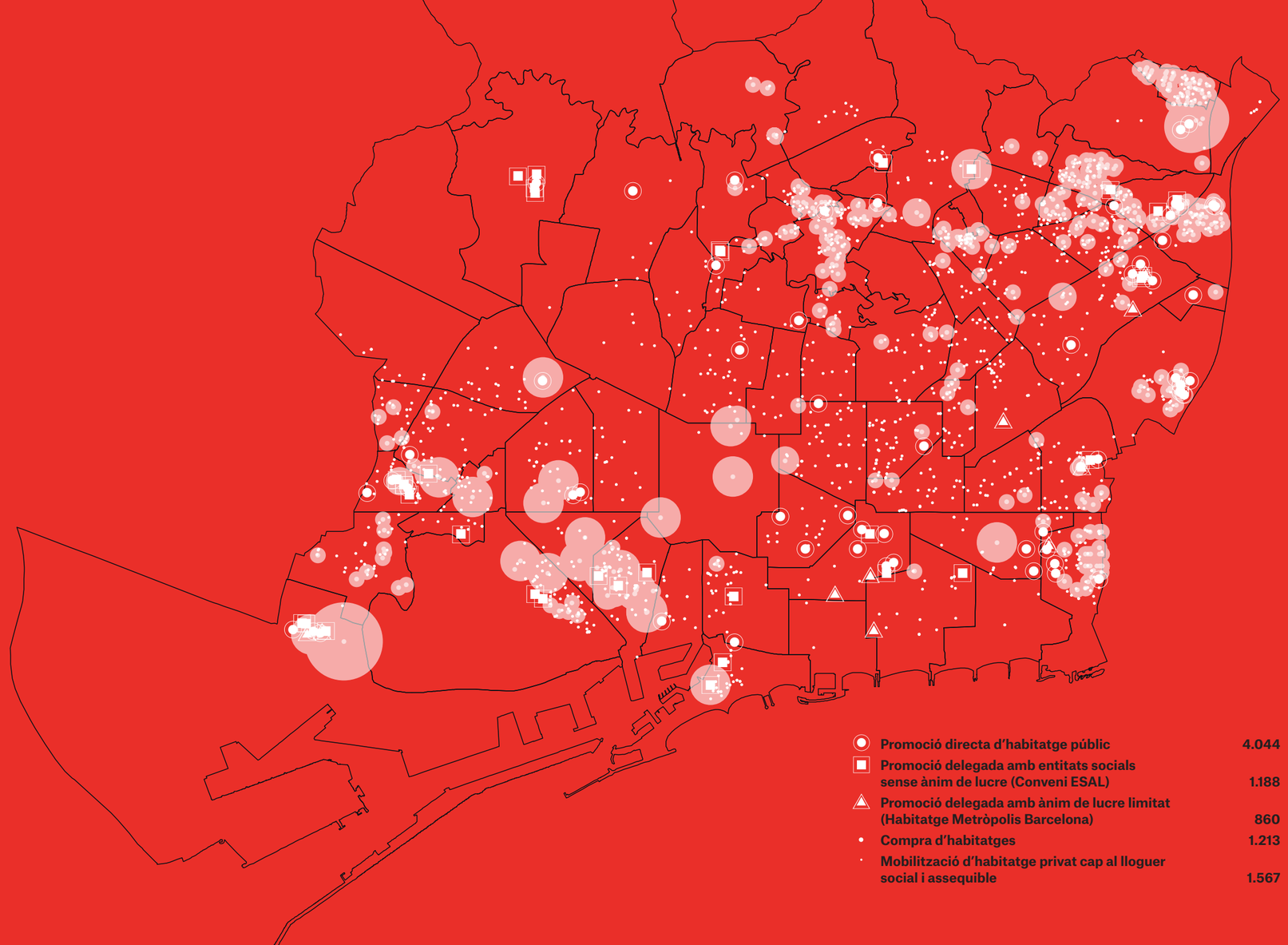
En els últims anys, l'Ajuntament de Barcelona ha desplegat tot els instruments possibles (regular, construir, comprar i mobilitzar habitatge) amb l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatge social i assequible de la ciutat.

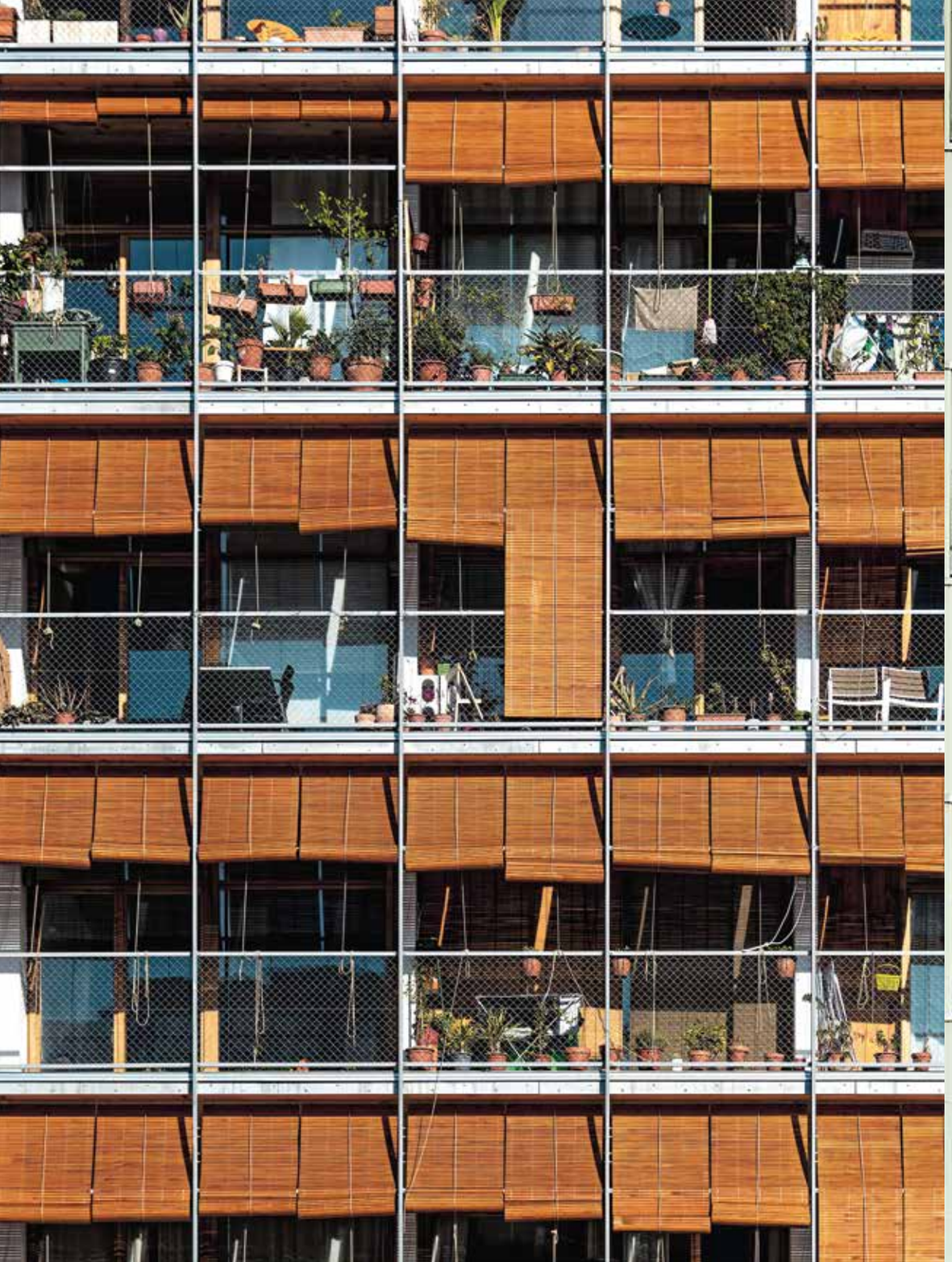
La construcció d'habitatge social i assequible es promou de manera directa a través de l'IMHAB i a partir de dos programes de promoció delegada: el Conveni ESAL (amb entitats sense ànim de lucre) i Habitatge Metròpolis Barcelona (amb operadors amb ànim de lucre limitat).

Simultàniament, a partir de la mesura de tanteig i retracte a l'àrea de Barcelona, l'Ajuntament compra habitatges i edificis privats per destinar-los a lloguer social i assequible. A més, amb tres programes públics es mobilitza habitatge privat cap al lloguer assequible (amb la Borsa de lloguer) i social (amb Hàbitat3 i el programa de captació temporal d'habitatges d'ús turístics).

En menys de vuit anys, a Barcelona s'ha aconseguit incrementar el parc d'habitatge social i assequible en un 54 % i es preveu que, amb la finalització de les promocions d'obra nova ja iniciades i les que estan actualment en fase de projecte, a finals del 2025 se superin les 15.000 unitats.

Els esforços fets en els últims anys han assentat les bases d'un nou model de polítiques públiques d'habitatge a Barcelona que, sempre que es mantingui en el temps, a mig i llarg termini permetrà generar un sistema que contribueixi a garantir el dret a l'habitatge en l'àmbit local.





En el context d'un país amb escassa tradició en polítiques d'habitatge sòlides, en aquests últims anys a Barcelona s'han creat i posat en marxa propostes d'actuació innovadores que han esdevingut referent. Aquest volum explica els fonaments, els objectius i els resultats d'aquest canvi de rumb en la política municipal d'habitatge i té la voluntat de rendir comptes després de dos mandats de govern.

Habitatge Barcelona recull mesures locals orientades a contribuir a fer efectiu el dret a un habitatge digne per a tothom. Aquest s'estructura a partir dels objectius de *promoure* habitatge social i assequible, *protegir* a les persones residents, *prevenir* l'emergència habitacional, avançar en la *participació* i coproducció de les polítiques d'habitatge i comprometre's amb la *preservació* i la sostenibilitat de l'habitatge i el seu entorn.

El volum incorpora reflexions en format article que contextualitzen i amplien la mirada al context estatal i internacional i relacionen la política municipal amb els debats actuals al voltant de l'habitatge.

BR BARCELONA REGIONAL

Ajuntament de Barcelona