04
JUNY DEL 2023

Diàlegs d'Habitatge

Estratègies contra la gentrificació

Propostes per ampliar l'habitatge assequible de forma sostenible

PUBLICACIÓ INTERACTIVA

Diàlegs d'Habitatge

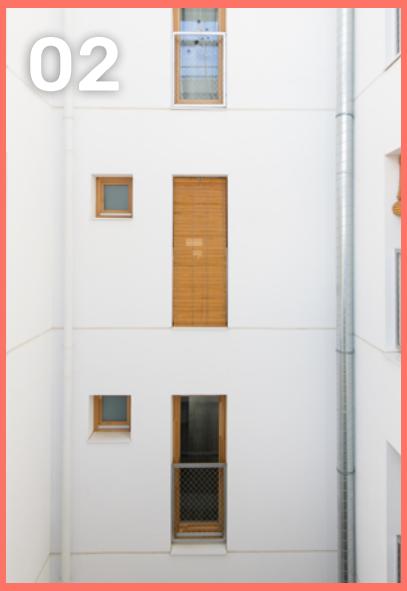
Estratègies contra la gentrificació

Propostes per ampliar l'habitatge assequible de forma sostenible

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

Autora: Irene Peiró i Compains

Diàlegs d'Habitatge



01
Introducció 4

02
L'estat de la qüestió: l'habitatge assequible i sostenible a Barcelona, Catalunya i l'Estat espanyol 6

2.1 La necessitat d'ampliar el parc d'habitatge assequible 7

2.2 Les necessitats de rehabilitació del parc residencial 9

03
Els fons Next Generation: com aprofitar-los per ampliar el parc d'habitatge assequible i sostenible? .. 12

3.1 Els fons Next Generation per a polítiques d'habitatge a Espanya 13

3.2 Els fons Next Generation per a polítiques d'habitatge a Catlunya 18

04
La rehabilitació amb criteris socials i ambientals 22

4.1 Experiències a Barcelona i a l'entorn metropolità 24

4.1.1 L'experiència de la cooperativa Cíclica en l'acompanyament de les comunitats durant els processos de rehabilitació 24

4.1.2 Batec, un projecte per avançar en la transició energètica a partir de la cooperació de les entitats de l'economia social 29

4.1.3 Illa Eficient, a l'Eixample de Barcelona 32

4.1.4 Pràctiques innovadores de BIT Habitat per millorar la sostenibilitat dels habitatges 36

4.2 La rehabilitació d'habitatges protegits: el Grand Parc Bordeaux 40

4.3 El reconeixement als projectes arquitectònics per rehabilitar habitatges socials: una aposta dels Premis Mies van der Rohe 43

05
Innovació en la promoció d'habitatge públic: industrialització i sostenibilitat 48

5.1 Metodologies i materials de construcció sostenible 49

5.2 Un nou model de licitació d'habitatge públic a Barcelona 53

5.3 L'habitatge públic industrialitzat amb fusta: promocions a Barcelona 55

5.1.1 L'ús de la fusta en habitatges públics del Poblenou 55

5.1.2 Una promoció d'habitatge públic a la Verneda que redueix la petjada de carboni 57

5.1.3 Terrasses per a la Vida: l'edifici d'habitatge públic de fusta més alt de l'Estat 60

5.1.4 Habitatge dotacional per a gent gran a Sant Andreu 62

5.4 L'habitatge públic industrialitzat modular 65

5.4.1 La construcció modular en la promoció d'habitatge públic carrer de Marroc al Poblenou 66

5.4.2 APROP, allotjaments provisionals de proximitat amb contenidors marítims reciclats 68

06
El repte de garantir lloguers assequibles al mercat immobiliari 72

6.1 Les modalitats de regulació del preu del lloguer a Europa 73

6.2 Estratègies contra la pujada dels preus del lloguer i la gentrificació: els casos de Berlín, Escòcia i Barcelona 78

6.2.1 Berlíns 79

6.2.2 Escòcia 83

6.2.2 Barcelona 87

07
La planificació de les polítiques públiques d'habitatge a escala local, autonòmica i estatal: Cadis, la Comunitat Valenciana i Xile 90

7.1 La planificació local de les polítiques d'habitatge a Cadis 92

7.2 La planificació autonòmica de les polítiques públiques d'habitatge: el cas de la Comunitat Valenciana 96

7.3 La planificació estatal de les polítiques d'habitatge: el cas xilè 105

08
Conclusions 110

09
Bibliografia 120

Introducció

Barcelona no s'atura en la recerca de respostes per garantir el dret a l'habitatge. Durant els darrers anys, la ciutat ja ha iniciat pràctiques capdavanteres a Catalunya i l'Estat espanyol, com la construcció d'habitatges cooperatius en solars municipals o la constitució d'una societat mixta publicoprivada per promoure habitatge assequible a Barcelona i al conjunt de l'àrea metropolitana, en molts casos partir d'experiències desenvolupades en altres països d'Europa i del món.

Tot i això, cal continuar redoblant els esforços per garantir aquest dret social, especialment en un context global en què s'ha accentuat el fenomen de la gentrificació a les ciutats, un fet al qual Barcelona no és aliena. Alhora, la situació d'emergència climàtica que afecta el conjunt del planeta planteja la necessitat d'ampliar el parc d'habitatge assequible, però fer-ho de forma sostenible, prioritàriament a partir de la rehabilitació, i també a partir de la cerca de metodologies més sostenibles de construcció.

Sobre aquests i altres temes es va reflexionar en la darrera edició del Fòrum d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (FHAR), que va tenir lloc els dies 28 i 29 de novembre de 2022 al recinte de Palo Alto Barcelona del barri del Poblenou, del qual aquesta publicació resumeix els principals continguts.

En aquesta publicació, en primer lloc trobareu una radiografia de la situació actual a Barcelona pel que fa a l'habitatge assequible disponible i les necessitats de rehabilitació del seu parc residencial. Aquest diagnòstic s'emmarca en el context de Catalunya i l'Estat espanyol, on s'arrossega un dèficit històric d'habitatge assequible i més de la meitat dels immobles tenen més de quaranta anys d'antiguitat i baixos nivells d'eficiència energètica. A continuació, s'exploren les oportunitats, i també les limitacions, dels fons Next Generation de la Unió Europea (UE) per promoure la rehabilitació energètica i la sostenibilitat del parc residencial del nostre entorn territorial. Així mateix, es reflexiona sobre com conjugar els criteris ambientals amb d'altres necessitats socials a l'hora de reformar els edificis, per respondre a les necessitats diverses i plurals de les comunitats.

Tot seguit, s'examinen diverses opcions per promoure models de construcció i també de rehabilitació més sostenibles, que alhora poden ajudar a reduir els temps d'execució dels habitatges públics i assequibles. S'hi aborden opcions diverses, com la construcció industrialitzada o els avantatges de fer servir com a material d'edificació la fusta, molt emprada als països més septentrionals d'Europa.

Al llarg de la publicació, també es posen en relació les mesures adoptades a Barcelona per combatre la gentrificació i garantir l'habitatge assequible amb les d'altres ciutats, regions o comunitats autònomes tant de Catalunya i Espanya com d'altres estats d'arreu d'Europa i del món. Finalment, en el darrer capítol, trobareu les conclusions que ens han aportat les reflexions sorgides en la darrera edició del FHAR, que esperem que contribueixin al debat necessari sobre les polítiques públiques d'habitatge tant en el context local com fora de la nostra ciutat.

Diàlegs d'Habitatge

02

L'estat de la qüestió: l'habitatge assequible i sostenible a Barcelona, Catalunya i l'Estat espanyol

2.1 La necessitat d'ampliar el parc d'habitatge assequible

Si bé històricament al conjunt de l'Estat espanyol ha primat la cultura de la propietat en l'accés a l'habitatge, en ciutats com Barcelona, més d'un terç de la població ja viu de lloguer. Entre els 734.326 habitatges registrats a Barcelona, el 38,5% ja es destina a l'arrendament i, entre aquests pisos de lloguer, el 36% correspon a grans propietaris, segons dades de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) del 2021.

Així doncs, els elevats preus del lloguer impacten sobre un gran volum de persones. A Barcelona, el preu mitjà dels lloguers és de 996,56 euros mensuals, enfront dels 803,17 euros de la resta de municipis de l'àrea metropolitana. A la resta de l'àmbit metropolità, que inclou municipis de la segona corona de la conurbació de Barcelona, el preu mitjà se situa en 703,58 euros mensuals, segons dades de l'O-HB (segon trimestre del 2022; vegeu la taula 1).

El decalatge entre la capacitat adquisitiva de les persones que volen arrendar un habitatge i els guanys que en volen obtenir les persones propietàries s'evidencia quan es comparen les franges de preus que concentren la demanda més gran (entre 600 i 800 euros mensuals) i les que concentren la major part d'ofertes de lloguers

TAULA 1. EVOLUCIÓ DELS PREUS MITJANS DELS CONTRACTES DE LLOGUER SIGNATS PER ÀMBITS TERRITORIALS (EUROS/MES)

Àmbit territorial	Segon trimestre 2022 (€)	Variació interanual (%)
Barcelona	996,56	10,3
Resta AMB	803,17	4
Resta àmbit metropolità*	703,58	4,2
Total àmbit metropolità	864,86	6,4

Font: O-HB, a partir de les dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya (2022).

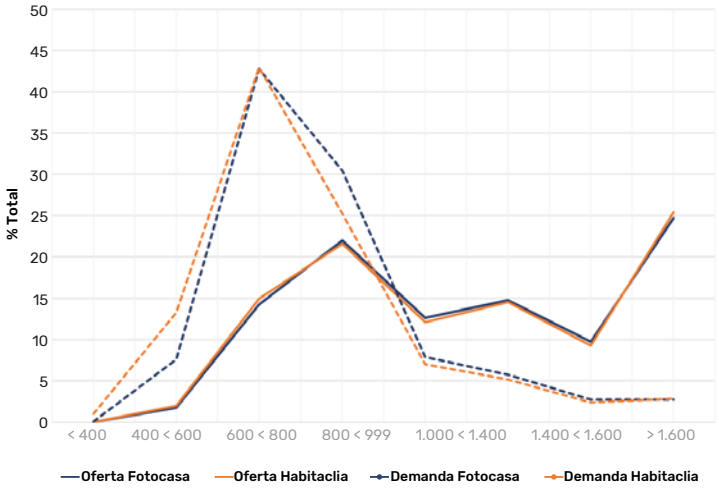
* L'àmbit metropolità comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès: Castellcir, Castellterçol, Granera i Sant Quirze Safaja.

als portals immobiliaris (entre 800 i 1.000 euros; vegeu el gràfic 1).

Les dificultats per fer front als preus del lloguer existeixen en ciutats d'arreu de Catalunya i de l'Estat espanyol, però són més grans a les capitals que atrauen més inversions internacionals, com Barcelona o Madrid i els seus entorns metropolitans respectius. Barcelona és la ciutat de l'Estat on els lloguers són més cars al mercat immobiliari (19,35 €/m²), seguida per Madrid (16,38 €/m²), segons dades recents d'Idealista (gener del 2023). Si ens fixem en les dades de lloguers per comunitats autònomes, observem que Catalunya és la segona on són més cars (15,18 €/m²) per darrere de Madrid (15,63 €/m²), tal com indiquen les dades publicades per Fotocasa el febrer del 2023.

GRÀFIC 1. DISTRIBUCIÓ PER TRAMS DE PREUS DE L'OFERTA I LA DEMANDA D'HABITATGES DE LLOGUER

Total àmbit metropolità*. Segon trimestre del 2022



Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Nota: Distribucions estandarditzades que prenen com a referència el pes relatiu dels tres àmbits considerats (Barcelona ciutat, resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i resta de l'àmbit metropolità*) del primer trimestre del 2019.

* L'àmbit metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès: Castellcir, Castellterçol, Granera i Sant Quirze Safaja.

Elevats preus de lloguer i de compra en un context de dèficit d'habitatge assequible: una situació que obliga a prendre solucions urgents

Els elevats preus del lloguer s'afegeixen a l'alça dels preus del mercat de compra registrada des del tercer trimestre del 2020, quan va acabar el període de confinament per la covid, fins a finals del 2022, quan tot just donava senyals de començar a remetre. Entre el tercer trimestre del 2021 i el mateix període del 2022, els preus dels habitatges de compra encara van pujar un 4,7% arreu de l'Estat, segons dades del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (Mitma). El doble increment del mercat de lloguer i el de compra agreuja especialment el problema de l'accés a l'habitatge en un context com l'espanyol, caracteritzat per un dèficit històric del parc públic, social i assequible.

Tan sols un 2,5% dels habitatges de l'Estat són públics i socials, enfront de la mitjana del 9,3% de la UE i de percentatges més elevats de països del centre i el nord d'Europa, com Dinamarca, Àustria o el Regne Unit (a l'entorn del 20%) o els Països Baixos (30%) (Mitma, 2022).

2.2 Les necessitats de rehabilitació del parc residencial

Per tal de revertir aquesta situació, una de les principals línies d'actuació de les administracions públiques és la rehabilitació d'immobles per destinar-los al parc d'habitatge públic, social i assequible.
En un context d'emergència climàtica i en ciutats altament densificades com Barcelona, amb sol escàs per construir-hi, reteixir la ciutat ja construïda per ampliar el parc d'habitatge assequible és una de les solucions òptimes. Cal tenir en compte que el sector de l'edificació concentra un 30% del consum energètic de l'Estat espanyol i un 25,1% de les emissions de CO_2, segons dades del Green Building Council (GBC) del 2022.

Més de la meitat dels habitatges d'Espanya van ser construïts abans del 1980, quan no existien normatives d'eficiència energètica en l'edificació

La rehabilitació no només pot ser una solució més sostenible que la nova construcció per ampliar el parc d'habitatge assequible, sinó que també pot contribuir a millorar les condicions de vida de les persones residents als edificis i, alhora, millorar-ne l'eficiència energètica. Aquesta qüestió és fonamental tant a Catalunya com al conjunt de l'Estat espanyol, on més de la meitat dels habitatges principals (a tot l'Estat, 16,6 milions d'habitatges) van ser construïts abans de l'aprovació, el 1979, de la primera normativa que establia uns requisits mínims pel que fa a l'aïllament de les façanes i on històricament la rehabilitació ha tingut menys pes que a d'altres països de l'entorn europeu. A l'Estat espanyol el 2014 es rehabilitava el 0,8% dels edificis residencials anualment, enfront de l'1,82% d'Àustria, l'1,75% de França i l'1,49% d'Alemanya, segons les darreres dades disponibles de la Comissió Europea. Entre el 2017 i el 2019, el nombre de visats d'obra per a rehabilitacions es va incrementar un 10%, segons el Mitma (2020), però cal continuar creixent per acostar-se als estàndards europeus.

Segons càlculs del GBC, l'Estat espanyol hauria de quintuplicar el seu ritme de rehabilitacions fins a arribar a les 120.000 anuals per complir amb els seus compromisos europeus, segons els quals tots els seus edificis han de ser d'emissions zero el 2050. A Catalunya, el Pla nacional integrat d'energia i clima (PNIEC) 2021-2030 estableix objectius encara més ambiciosos per a aquesta dècada: la rehabilitació energètica d'1,2 milions d'habitatges durant aquest període, segons dades de la Generalitat (2022).

La majoria d'edificis del nostre entorn territorial tenen les certificacions més baixes d'eficiència energètica

Una qüestió clau per conèixer l'estat dels edificis pel que fa a l'eficiència energètica és que disposin de la certificació corresponent. Les certificacions d'eficiència energètica classifiquen els edificis en set categories (de la categoria A a la G, de més a menys nivell d'eficiència). Arreu de l'Estat hi havia 4,6 milions de certificats energètics d'edificis a finals del 2021 i Catalunya era la comunitat autònoma que en tenia un nombre més alt (1,13 milions), seguida de Madrid i la Comunitat Valenciana (amb 730.000 i 720.000, respectivament), segons el Ministeri per a la Transició Ecològica i el Repte Demogràfic (Miteco). Tant a Catalunya com a la resta de l'Estat, la majoria d'edificis certificats es concentren en les categories més baixes d'eficiència energètica (de la E a la G). La taula 2 mostra la distribució d'aquests certificats a Catalunya.

Així doncs, en el nostre entorn territorial hi ha grans necessitats tant pel que fa a l'ampliació del parc d'habitatge assequible com a la rehabilitació dels edificis residencials ja existents, la majoria dels quals són poc eficients energèticament. En els apartats següents abordarem de quina manera es pot avançar conjuntament en aquests dos objectius en el context actual. Explorarem les oportunitats que ofereixen els fons europeus Next Generation per a la rehabilitació energètica i la sostenibilitat de l'edificació, de quina manera es poden incentivar les reformes als habitatges plurifamiliars, o noves metodologies de construcció més sostenibles, entre d'altres qüestions.

TAULA 2. CERTIFICACIONS SEGONS LA QUALIFICACIÓ ENERGÈTICA DELS EDIFICIS DE CATALUNYA

Total àmbit metropolità*. Segon trimestre del 2022

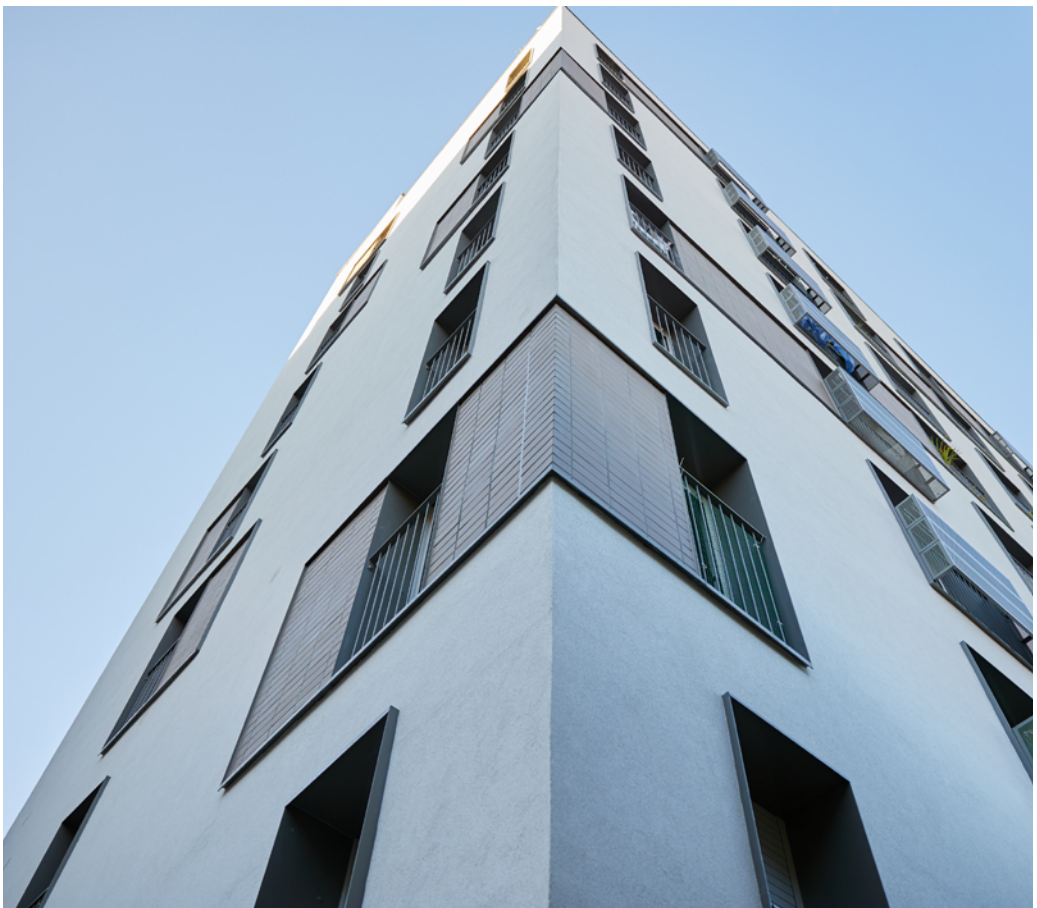
Qualificació	Pel consum d'energia primària	Per emissions de CO_2
A	4.449	6.677
B	12.561	13.551
C	44.729	55.597
D	110.069	138.513
E	579.091	596.358
F	137.680*	145.182*
G	246.874*	179.575*

* Els edificis de nova construcció fets a partir del 2007 no inclouen la qualificació G ni F.

Font: Institut Català de l'Energia

100

UNIÓN EUROPEA
PAREER II
Mejora envolvente, instalaciones térmicas e iluminación - M128
Millora envolupant, instal·lacions tèrmiques i il·luminació - M128
Proyecto realizado con ayuda del programa para la rehabilitación energética de edificios existentes PAREER II, cofinanciado por FEDER y gestionado por el IDAE, con cargo al Fondo Nacional de Eficiencia Energética, con el objetivo de conseguir una economía más limpia y sostenible.
Projecte realitzat amb ajuda del programa per a la rehabilitació energética d'edificis existents PAREER II, cofinançat pel FEDER i gestionat per l'IDAE, amb càrrec al Fons Nacional d'Eficiència Energètica, amb l'objectiu d'aconseguir una economia més neta i sostenible.
Una manera de hacer Europa
Una manera de fer Europa



Diàlegs d'Habitatge

03

Els fons Next Generation: com aprofitar-los per ampliar el parc d'habitatge assequible i sostenible?

Els fons Next Generation per a polítiques d'habitatge a Espanya

Per contribuir a la reactivació socioeconòmica dels estats membres després de la crisi de la covid i alhora empènyer els seus avenços de cara al futur, especialment en matèria de transició energètica i digital, la UE va posar en marxa, a principis de l'any 2020, el denominat Mecanisme de Recuperació i Resiliència (MRR). Aquest és el principal mecanisme de finançament del Pla Next Generation de la UE, que disposa del volum més gran de fons europeus que s'ha destinat mai als estats membres per facilitar-ne la recuperació i les transformacions socials, econòmiques i energètiques en múltiples camps, entre els quals també l'habitatge i l'edificació.

Els fons procedents del MRR (672.500 milions d'euros) i de la resta de mecanismes de finançament dels fons Next Generation (77.500 euros) sumen un total de 750.000 milions d'euros, que es distribuiran entre els 27 estats membres. Aquests fons es destinen, aproximadament a parts iguals, a subvencions a fons perdut i a préstecs retornables, però amb condicions molt més favorables per als seus beneficiaris que les predominants en el mercat financer.

Per poder optar a aquests fons, cada estat membre ha de presentar el seu propi pla de recuperació, transformació i resiliència, per exposar quines són les línies d'actuació a què destinarà el finançament europeu. En el cas de l'Estat espanyol, després de presentar el seu pla, se li han assignat 140.000 milions d'euros, dels quals Catalunya rebria entre 9.000 i 12.500, segons les previsions de la Generalitat de Catalunya, fins a l'any 2026. Els fons s'aniran assignant progressivament fins al 2026, que és quan els projectes subvencionats hauran d'estar acabats i degudament justificats.

A Catalunya, es disposa de 640 milions d'euros dels fons Next Generation per rehabilitar 60.000 habitatges i construir-ne 3.200 nous per al lloguer assequible

Però quina relació tenen els fons Next Generation amb el finançament de les polítiques públiques d'habitatge? El Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència de l'Estat espanyol es divideix en 30 components diferents, dels quals un està especialment centrat en l'habitatge i l'edificació. Es tracta del component 2, que estableix un doble objectiu: en primer lloc, activar el sector de la rehabilitació per descarbonitzar els edificis i millorar-ne la qualitat i confort i, en segon lloc, promoure la construcció de més habitatges de lloguer social.

La taula 3 mostra l'import dels fons Next Generation disponibles a Catalunya i a l'Estat espanyol específicament per a polítiques d'habitatge i el volum d'actuacions que serà possible dur a terme gràcies al finançament europeu, tant en matèria de rehabilitació com d'obra nova.

Per a ANTON GASOL (Cohabitac), els fons Next Generation són

"un exemple de solidaritat europea com mai no ha existit"

En la taula rodona dedicada als límits i possibilitats dels fons Next Generation en matèria d'habitatge del FHAR 2022, la major part de ponents van valorar positivament que la UE hagi optat per una "sortida keynesiana" a la crisi socioeconòmica provocada per la pandèmia de la covid, basada en l'augment de la inversió pública. En aquests termes ho va expressar Javier Burón, gerent d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, que va recordar que això no havia passat davant de crisis anteriors, com la provocada per l'esclat de la crisi financera del 2008.

Anton Gasol, patró de la Fundació Família i Benestar Social i col·laborador de Cohabitac, una associació que agrupa dotze fundacions privades d'habitatge social de lloguer, va descriure els fons Next Generation (NG) com un "exemple de solidaritat europea com mai no ha

TAULA 3. FONS NEXT GENERATION (NG) DISPONIBLES A CATALUNYA I L'ESTAT ESPANYOL PER A LA REHABILITACIÓ ENERGÈTICA D'EDIFICIS RESIDENCIALS I LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL AMB CRITERIS DE SOSTENIBILITAT

	Estat espanyol	Catalunya
Fons NG per a la rehabilitació residencial	3.420 milions	480 milions
Nombre d'habitatges que es preveu rehabilitar	350.000 habitatges	60.000 habitatges
Fons NG per a la construcció d'habitatges sostenibles	1.000 milions	160 milions
Nombre d'habitatges de lloguer social que es preveu construir	20.000 habitatges	3.200 habitatges

Font: Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (2021) i Agència de l'Habitatge de Catalunya (2022)

Anton Gasol, durant la seva intervenció en el FHAR

Per a ANTON GASOL (Cohabitac),

cal "canviar de paradigma" i demanar préstecs Next Generation, més enllà de les subvencions, perquè aportarien liquiditat immediata per promoure habitatge social

existit". En aquest sentit, va destacar que, a més, s'han concebut amb una lògica redistributiva, ja que els estats que més fons reben són els que més han patit la crisi socioeconòmica de la covid. De fet, Espanya és, després d'Itàlia, l'estat membre que rebrà més fons NG. Per contra, són els estats amb una millor situació econòmica els que fan una contribució més gran a la caixa comuna, segons va explicar el també exdegà del Col·legi d'Economistes de Catalunya.

Els experts alerten que els fons Next Generation presenten oportunitats, però que no estan exempts de riscos

Més enllà de fer una valoració positiva de la filosofia amb què s'han concebut els fons NG a la UE, els i les ponents de la taula rodona van expressar algunes consideracions i riscos del seu impacte i de la manera com s'estan utilitzant a l'Estat espanyol.

Per al gerent d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, Javier Burón, "convé dimensionar l'oportunitat" dels fons NG en la seva mesura justa. Tot i que valora positivament l'aportació extra que representen, alerta que "no hi ha cap estat membre que hagi generat un sistema públic o publicoprivat d'habitatge amb menys de l'1% del PIB durant diversos anys". Segons Burón, aquest import, de mitjana, rondaria els 12.000 milions d'euros anuals, enfront dels prop de 5.000 milions euros extra per a habitatge que representen els fons NG per a tres anys.

Per la seva banda, Anton Gasol va expressar una altra inquietud de moltes de les fundacions i entitats que promouen habitatge social. Considera que l'Estat espanyol hauria de "canviar de paradigma" i apostar més per destinar préstecs NG a polítiques d'habitatge i no tan sols subvencions a fons perdut. Per a Gasol, els préstecs respondrien millor a les necessitats dels promotors d'habitatge social pel següent motiu següent: les subvencions no s'han de retornar, però no s'avancen, ja que es concedeixen amb posterioritat a l'obra nova. Així doncs, cal buscar entitats financeres que avancin l'import de la subvenció en forma de préstec, per a la qual cosa els promotors d'habitatge social troben nombrosos obstacles. Per contra, els préstecs NG aportarien liquiditat des d'un primer moment als promotors socials, que Gasol considera "solvents" per retornar-los amb els períodes d'amortització de 30 anys i els baixos tipus d'interès (inferiors al 2%) amb què s'estan concedint aquests crèdits.

"Actualment, les fundacions que integrem Cohabitac podem fer 300 habitatges de lloguer social a l'any i amb préstecs Next Generation en podríem arribar a 1.000", va assegurar Gasol. Per això, va fer una crida al conjunt de les institucions i cooperatives d'habitatge per sumar esforços amb aquest objectiu.

Més enllà de la distribució entre préstecs i subvencions NG, el gerent municipal d'Habitatge de Barcelona també va qüestionar el repartiment fet per l'Estat espanyol dels fons Next Generation per a polítiques d'habitatges, entre els destinats a rehabilitació (el 75% del total) i a la construcció de nous habitatges de lloguer assequible (menys del 25%). Si bé en d'altres països europeus també s'ha prioritzat la rehabilitació enfront de l'obra nova, Burón adverteix d'un tret diferencial d'Espanya. Arreu de l'Estat, el lloguer públic representa menys de l'1% del total del parc d'habitatge, cosa que implica que gran part dels fons NG destinats a rehabilitació es destinin a immobles privats. Per contra, en gran part dels estats membres, aquests fons es destinaran majoritàriament a rehabilitar el parc públic d'habitatge. Per aquesta particularitat del cas espanyol, Burón considera que el percentatge destinat a ampliar el parc públic d'habitatge hauria d'haver estat més alt.

Arreu de l'Estat, tres de cada quatre euros dels fons Next Generation destinats a habitatge seran per a la rehabilitació

L'aposta d'Espanya per destinar més fons NG a la rehabilitació que a la nova construcció d'habitatge de lloguer assequible també es posa de manifest en el Reial decret llei 853/2021, que regula els programes d'ajuda en aquesta matèria del Pla de recuperació, transformació i resiliència de l'Estat. Dels sis programes delimitats per aquest decret, cinc corresponen a rehabilitació i només un a la construcció de nous habitatges socials (vegeu la taula 4).

DAVID GUÀRDIA (Habicoop):

"Perquè aquest model d'habitatge assequible creixi i es consolidi cal generar un marc d'ajuts estable"

David Guàrdia, Habicoop

Finalment, tant Javier Burón com David Guàrdia, representant d'Habicoop - Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya i de la Sectorial d'Habitatge de la Xarxa d'Economia Solidària (XES), alerten del risc que la injecció extra de recursos per a polítiques d'habitatge que suposaran els fons NG no serveixi per articular mesures que tinguin continuïtat en el temps. Per al representant d'Habicoop, la immediatesa amb què s'han de gestionar aquests fons, amb la limitació de l'any 2026, "dificulta fer una aposta a llarg termini per l'habitatge social i assequible".

Per garantir un sistema que perduri en el temps, Javier Burón aposta per combinar les subvencions a fons perdut en les polítiques d'habitatge, els préstecs per finançar noves promocions i rehabilitacions, la mobilització de capital publicoprivat amb aquesta finalitat o l'impuls de mesures fiscals que afavoreixin l'assequibilitat del parc residencial. En definitiva, els fons Next Generation s'han d'emmarcar en una estratègia global de polítiques d'habitatge que combini múltiples línies d'actuació amb una visió de llarg termini.

TAULA 4. DESCRIPCIÓ DELS PROGRAMES D'HABITATGE ESTATALS FINANÇATS AMB NG*

Nom programa	Objectius
1. Ajuda a les actuacions de rehabilitació en l'àmbit de barri	La rehabilitació d'edificis, principalment residencials, i la reurbanització del seu entorn en zones vulnerables prèviament delimitades pels ajuntaments (entorns de rehabilitació programada).
2. Suport a les oficines de rehabilitació	El finançament i l'articulació de serveis d'oficines de rehabilitació territorials com a finestreta única, des d'on se centralitzaran totes les actuacions de coordinació, informació i suport a la gestió dels NG.
3. Ajuda a les actuacions de rehabilitació en l'àmbit de l'edifici	El finançament d'obres per reformar edificis, preferentment d'ús residencial que contribueixin a millorar-ne la certificació d'eficiència energètica. La part subvencionada de la rehabilitació pot anar del 40% al 80% segons l'estalvi aconseguit.
4. Ajuda a les actuacions de millora de l'eficiència energètica dels habitatges	Finançament d'actuacions de millora de l'eficiència energètica d'habitatges. Es podran subvencionar obres de rehabilitació de cada habitatge amb imports de fins a 3.000 euros i caldrà reduir el consum d'energètic no renovable un mínim d'un 30%, entre d'altres requisits.
5. Ajuda a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació	Ajuda per elaborar el llibre de l'edifici: el registre comú de totes les dades significatives del seu cicle de vida que facilita la monitorització de les seves necessitats de rehabilitació. També es preveu el desenvolupament de projectes tècnics de rehabilitació integral.
6. Ajuda a la construcció d'habitatges de lloguer social en edificis energèticament eficients	Suport per a la construcció de nous habitatges amb criteris d'eficiència energètica per destinar-los al lloguer social o assequible en sòls públics i de promoció publicoprivada. També es preveu la rehabilitació d'edificis d'ús no residencial per destinar-los al lloguer assequible.

* Programes definits pel Reial decret llei 853/2021, que regula els programes d'ajuda en matèria d'habitatge del Pla de recuperació, transformació i resiliència de l'Estat espanyol.

32

Els fons Next Generation per a polítiques d'habitatge a Catalunya

En el cas de Catalunya, Elsa Ibar, directora del programa dels fons Next Generation de la Generalitat, va explicar que el Govern ja ha articulat i posat en marxa els mecanismes per fer arribar els NG als agents involucrats en la rehabilitació energètica i la construcció d'habitatge, tant públics com privats (administracions locals, cooperatives d'habitatge, empreses del sector immobiliari, comunitats de propietaris, etcètera).

Per al desplegament d'aquests fons, Ibar va considerar fonamental la col·laboració de la Generalitat amb el Consorci de l'Habitatge de Barcelona de la capital catalana (integrat per l'Ajuntament i el Govern català) i el Consorci Metropolità de l'Habitatge (amb la resta de municipis metropolitans com a àmbit d'actuació i integrat per la Generalitat i l'AMB). La Generalitat transfereix recursos dels fons Next Generation a aquests dos consorcis perquè s'ocupin de la seva gestió, excepte en el cas del programa per a la construcció de nous habitatges de lloguer assequible (corresponent al programa número 6 dels definits per l'Estat espanyol; vegeu la taula 4), del qual s'ocupa directament l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

A més de col·laborar amb els dos consorcis, la responsable dels fons NG del Govern català va explicar que "és fonamental el treball en xarxa per desplegar les oficines de rehabilitació per donar suport i assessorament a la ciutadania a l'hora de sol·licitar els Next Generation amb aquesta finalitat". L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha fet convenis amb col·legis professionals d'arquitectes, aparelladors, administradors de finques, etcètera, i ha contactat amb prop d'un centenar d'oficines locals d'habitatge de tot el territori per articular les oficines que donaran suport a la ciutadania en aquesta matèria. Els col·legis professionals s'ocupen de l'assessorament relacionat amb els projectes tècnics de rehabilitació, mentre que les oficines locals d'habitatge s'encarreguen de donar suport a la ciutadania a l'hora de tramitar les sol·licituds dels ajuts per portar a terme les reformes prèviament definides.

ELSA IBAR, directora del programa dels fons Next Generation de la Generalitat:

"És fonamental el treball en xarxa per desplegar les oficines de rehabilitació per donar suport i assessorament a la ciutadania a l'hora de sol·licitar els Next Generation"

Com que els fons NG es donen *a posteriori*, però no s'hi compta d'inici per fer les obres i en molts casos no cobreixen el 100% del seu cost, cal que alguna bancària anticipi el finançament europeu o l'ampliï en alguns casos. En aquest sentit, Ibar explica: "El Govern ha arribat a un acord amb les deu principals entitats bancàries del país per finançar totes les operacions i la part no subvencionada".

Pel que fa a la resta de programes d'habitatge que es poden finançar amb fons Next Generation, segons el marc definit per l'Estat (vegeu la taula 4), Ibar comenta que "totes les convocatòries de Next Generation d'habitatge a Catalunya ja s'han posat en marxa". Entre el maig i el juny del 2022, la Generalitat va llançar les convocatòries de subvenció corresponents als programes dels fons Next Generation destinats a la rehabilitació i la construcció de nous habitatges destinats al lloguer assequible amb criteris d'eficiència energètica. En el cas del programa 1 (a Catalunya denominat "Programa de barris"), el procés de convocatòria es va dividir en dues fases. En un primer moment, es va publicar una convocatòria per preseleccionar els barris on se subvencionaran actuacions de rehabilitació d'habitatges i de reurbanització i millora dels entorns. En una segona fase, es va publicar una convocatòria oberta només als edificis dels barris preseleccionats.

Elsa Ibar va explicar, durant la darrera edició del FHAR, que a finals del novembre del 2022 ja s'havia notificat una primera resolució de les subvencions concedides del programa 6 (corresponent a la construcció de nous habitatges de lloguer assequible amb criteris d'eficiència energètica), que han tingut en compte el criteri de redistribuir els fons assignats per diversos punts del territori català.

JAVIER BURÓN, gerent municipal d'Habitatge de Barcelona:

"Si els recursos es destinen a projectes no madurs, podem afrontar un risc de no execució"

Durant el fòrum, tant Javier Burón com David Guàrdia van comprendre la necessitat de redistribuir els fons NG entre diversos punts del territori, però van alertar que, segons com es porti a la pràctica, pot comportar el risc de finançar projectes poc madurs. "Si els recursos es destinen a projectes no madurs, podem afrontar un risc de no execució", alerta Burón en referència al requisit d'acabar els projectes abans del 2026 marcat per la UE. "Entenem que els Next Generation han de servir per ampliar i diversificar, però també per enfortir i fer un salt d'escala amb el que ja existeix", afegeix Guàrdia.

En aquest sentit, Burón va apel·lar a les "capacitats de Barcelona com a ciutat i de l'AMB i la regió metropolitana" perquè es pugui destinar més finançament europeu a les promocions d'habitatge assequible impulsades per administracions i cooperatives amb expertesa i maduresa en aquest camp a la capital catalana i l'àrea metropolitana.

Nous serveis municipals a Barcelona per assessorar la ciutadania sobre la rehabilitació energètica i els fons Next Generation

Més enllà dels projectes per ampliar l'habitatge assequible a la ciutat ja en marxa, Burón va explicar que, a Barcelona, s'han posat en marxa mesures addicionals per ajudar a desplegar i utilitzar els fons NG destinats a la rehabilitació energètica. Indica que s'ha obert una oficina especialitzada en rehabilitació al carrer de Pujades, al Poblenou, un servei que presten conjuntament l'Ajuntament i el Consorci de l'Habitatge de Barcelona. "La idea és sigui la porta d'entrada de tots els dubtes, un catalitzador dels processos de rehabilitació a la ciutat", exposa Burón.

També afegeix que els equips municipals s'han dotat de la figura dels "prescriptors" per explicar a la ciutadania els programes i ajuts que tenen a la seva disposició per promoure la rehabilitació energètica dels edificis on viuen. Així mateix, el Departament d'Urbanisme municipal ha reforçat el seu equip de llicències amb personal especialitzat en les vinculades a processos de rehabilitació. Finalment, s'ha dissenyat un simulador perquè les comunitats veïnals puguin saber a quines ajudes poden optar en matèria de rehabilitació energètica i els resultats que podrien obtenir en reformar els seus habitatges.

Per al gerent municipal d'Habitatge, aquestes noves mesures, juntament amb tot el bagatge previ de la ciutat, comporten que a Barcelona el risc de no execució dels fons Next Generation dins dels terminis marcats per la UE sigui irrellevant. Tot i això, adverteix que sí que hi ha el risc que les comunitats de propietaris amb més capacitat econòmica "demanin més fons NG que les comunitats que més ho necessiten", les que viuen en edificis en pitjor estat de manteniment. En aquestes finques hi solen viure persones amb menys recursos i, per tant, amb més dificultats per fer front a la part no subvencionada de les obres de rehabilitació. A més, sovint tenen més problemes per gestionar i tramitar els ajuts per manca d'informació o de coneixement sobre la qüestió. Per tal de combatre aquest risc, a Barcelona, es desenvolupen programes com el de finques d'alta complexitat (FAC), que preveu línies específiques d'ajut per a les comunitats en una situació més vulnerable. D'aquesta manera, es vol facilitar que les subvencions per a rehabilitació arribin a qui més ho necessita.

Barcelona condiciona els ajuts a la rehabilitació al requisit de garantir un preu assequible del lloguer després de la reforma

Un altre perill que hi ha, no només a Barcelona sinó a ciutats d'arreu de l'Estat, és la desconnexió dels ajuts NG de rehabilitació del preu del lloguer dels pisos una vegada reformats. Això pot propiciar el fenomen conegut com a *renoviction*, un terme que al·ludeix a l'acceleració de la gentrificació arran de processos de rehabilitació d'habitatges degut a l'encariment del preu d'arrendament després de la reforma. Per evitar-ho, Burón considera que cal prendre mesures correctores i explica que l'Ajuntament de Barcelona ho està fent, però lamenta que la responsabilitat estigui recaient majoritàriament en l'Administració local.

Una de les darreres convocatòries d'ajuts per a la rehabilitació energètica que es va llançar a la ciutat, el 28 de juny del 2022, està dotada amb un total de 71 milions d'euros, dels quals 41 procedeixen dels fons NG i 29,5 de l'Ajuntament de Barcelona. Com que els fons NG no es poden condicionar al preu del lloguer, la part afegida per l'Ajuntament (els 29,5 milions) és l'única que el consistori pot fer servir amb aquesta finalitat. "Els ajuts municipals a la rehabilitació es condicionaran al fet que els inquilins no siguin perjudicats ni en el preu ni el termini del contracte", avisa Burón.

DAVID GUÀRDIA (Habicoop):

"Els fons Next Generation haurien de ser una oportunitat per augmentar la transparència dels ajuts, per enfortir els serveis públics i també la promoció d'habitatge pública i publicocomunitària"

Per la seva banda, el representant d'Habicoop, David Guàrdia, adverteix del perill que els fons NG siguin gestionats majoritàriament per grans empreses, fet del qual han alertat recentment l'Observatori del Deute en la Globalització i la plataforma Open Generation EU, que treballa per la gestió transparent i l'accessibilitat dels fons NG. "Els fons Next Generation haurien de ser una oportunitat per augmentar la transparència dels ajuts, per enfortir els serveis públics i també la promoció d'habitatge pública i publicocomunitària", afirma Guàrdia.

En aquest sentit, el portaveu d'Habicoop lamenta que només un 6% de les subvencions concedides per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a noves promocions de lloguer assequible corresponguin a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Per això, Guàrdia interpel·la totes les administracions a potenciar en major mesura que els ajuts per a la promoció i la rehabilitació d'habitatges es destinin a entitats sense ànim de lucre i cooperatives.

Finalment, Guàrdia afegeix que el fet que les cooperatives d'habitatges incrementin la seva activitat sigui en construcció o sigui en rehabilitació també pot revertir "indirectament sobre l'ecosistema de béns i serveis de l'economia social" que requereixen les persones per viure a les seves llars, per exemple, en matèria d'energia, alimentació de proximitat, serveis tecnològics, etcètera.

La col·laboració de l'Administració amb el teixit de l'economia social i cooperativa és cabdal en matèria d'habitatge, especialment a Catalunya. Aquesta és una reflexió àmpliament compartida per les persones expertes que van intervenir en el FHAR, les quals van destacar la fortalesa del teixit social i cooperatiu català i la necessitat d'aprofitar aquest potencial per ampliar el parc d'habitatge assequible.

Diàlegs d'Habitatge

04

La rehabilitació amb criteris socials i ambientals

NÚRIA MOLINER, arquitecta i comunicadora:

“L’empremta ecològica de la construcció fa que la rehabilitació hagi de ser un pilar fonamental de l’arquitectura, especialment en ciutats occidentals i consolidades”

Com exposàvem en l’apartat anterior, els fons europeus Next Generation poden ser una bona oportunitat per accelerar la rehabilitació energètica dels edificis, que ha de ser una línia d’acció prioritària en el context actual d’emergència climàtica. El sector de la construcció genera el 40% dels gasos amb efecte d’hivernacle arreu del món i cada any es generen 45 milions de tones de residus arran de demolicions d’obres.

“L’empremta ecològica de la construcció fa que la rehabilitació hagi de ser un pilar fonamental de l’arquitectura, especialment en ciutats occidentals i consolidades”: així ho expressava Núria Moliner, arquitecta i comunicadora que va presentar les darreres jornades del FHAR.

La rehabilitació d’edificis suposa repercussions positives en àmbits diversos. D’una banda, pot contribuir a millorar l’eficiència energètica dels edificis. Un edifici amb la màxima qualificació energètica (A) consumeix fins a un 90% d’energia menys que un edifici amb la certificació mínima (G).

D’altra banda, tampoc no es pot oblidar l’impacte social de la rehabilitació, ja que els habitatges que requereixen més reformes solen ser els habitats per persones amb més dificultats socioeconòmiques. A més, el procés mateix de rehabilitació, que pot involucrar persones residents en pisos d’un mateix bloc, pot contribuir a l’establiment de vincles i relacions mútues entre veïns i veïnes.

Des de la vessant econòmica, cal no obviar que la rehabilitació, en termes generals, suposa menys costos que construir de bell nou. Alhora, la rehabilitació pot contribuir a preservar el patrimoni arquitectònic de les ciutats, enfront de l’aposta per enderrocar els edificis existents.

Més enllà dels múltiples avantatges que suposa la rehabilitació, cal destacar que és especialment necessària en un context com el català i l’espanyol, on més de la meitat del parc residencial va ser construït abans que existís cap normativa que fixés uns requisits mínims relacionats amb l’eficiència energètica, abans de la dècada dels vuitanta del segle XX. Per això, la major part dels habitatges del nostre entorn territorial tenen els nivells més baixos de certificació energètica (en una escala de la categoria A a la G, la majoria es concentren en les categories E, F i G).

Durant el darrer FHAR, es van exposar diverses experiències i projectes que volen contribuir a fer front al repte de rehabilitar amb criteris socials i ambientals, tant en el nostre entorn més proper com en l’àmbit europeu. En aquest apartat, es resumeixen les experiències presentades, que poden esdevenir un referent per seguir avançant en aquesta línia en el futur. Algunes han estat mereixedores d’importants premis arquitectònics, com els Mies van der Rohe, cosa que demostra que els projectes de rehabilitació també poden assolir grans estàndards de qualitat, més enllà de contribuir a reduir l’impacte ambiental i energètic dels habitatges.

4.1 Experiències a Barcelona i a l'entorn metropolità

4.1.1 L'experiència de la cooperativa Cíclica en l'acompanyament de les comunitats durant els processos de rehabilitació

La cooperativa Cíclica desenvolupa projectes de transició energètica en l'àmbit de l'urbanisme i la rehabilitació, a més de fomentar la cultura energètica i la implicació de la ciutadania. Anaïs Bas, arquitecta i sòcia d'aquesta cooperativa, va exposar durant el FHAR algunes de les línies de treball de la cooperativa amb aquesta finalitat.

Bas va explicar que la cooperativa Cíclica treballa per transposar a l'ordenament jurídic espanyol la Directiva europea de l'eficiència energètica als edificis, que en la darrera actualització del maig del 2022 inclou les dues figures següents: el llibre digital de l'edifici i el passaport de rehabilitació. La UE estableix que els estats membres tinguin un primer marc de treball per implantar aquests instruments durant el 2023 que haurà d'estar completament acabat el 2024.

Què són el llibre digital de l'edifici i el passaport de rehabilitació?

Bas defineix el llibre digital de l'edifici com una eina digital que actua "com a registre comú de totes les dades i accions rellevants al llarg del cicle de vida de l'edifici". Aquest registre contribueix a la transparència de les dades sobre l'estat de la finca i, en conseqüència, també a la presa de decisions respecte a les accions de rehabilitació o manteniment que s'hi han de dur a terme i a la confiança dels membres de la comunitat respecte a la necessitat d'executar-les. Així mateix, facilita l'intercanvi d'informació sobre l'edifici entre les persones propietàries d'algun dels pisos i les persones inquilines, així com entre la comunitat i l'Administració o les entitats financeres. Pel que fa al passaport de rehabilitació, el defineix com un "instrument que acompanya la comunitat al llarg del procés de rehabilitació profunda per passos que permet augmentar la qualitat de l'edifici, en totes les seves vessants"; aquesta reforma té el doble objectiu de millorar el benestar de les persones que hi resideixen i de reduir l'impacte ambiental de l'immoble durant tot el seu cicle de vida.

La cooperativa Cíclica s'encarrega precisament d'acompanyar les comunitats de veïns i veïnes d'un mateix edifici en el procés per dotar-se d'aquests instruments i de desenvolupar-hi processos de rehabilitació seguint criteris socials i ambientals. En aquest sentit, Bas exposa que han fet una primera experiència pilot a l'Hospitalet de Llobregat, en blocs d'edificis proposats per l'Ajuntament i dels quals una plataforma veïnal ja demanava la rehabilitació per les seves mancances estructurals.

L'estratègia de la cooperativa per facilitar aquests processos de rehabilitació es basa en un pla d'acompanyament a la comunitat, amb una vessant presencial i una vessant digital. "Les persones són les protagonistes dels edificis on viuen i se les ha de situar al centre del procés de rehabilitació", destaca l'arquitecta, que considera que els tres pilars que ha d'integrar aquest procés d'acompanyament són "la participació, la cohesió i la formació". Aquest procés d'acompanyament encara és més rellevant per a les comunitats en situació més vulnerable i amb menys accés als recursos i a la informació sobre els processos de rehabilitació, tot i que solen ser les que viuen en finques en pitjor estat i més necessitades de reformes.

Més del 70% dels edificis d'Espanya són plurifamiliars i, per rehabilitar-los, cal forjar consensos

Façana rehabilitada de la finca de Lope de Vega, 111

Pel que fa a la cohesió, Bas recorda que, a l'Estat espanyol, més del 70% dels edificis són plurifamiliars, cosa que suposa que els processos de rehabilitació de finques impliquin, en la majoria de casos, arribar a punts d'entesa entre els diferents membres de la comunitat. Això no està exempt d'obstacles, ja que sovint l'heterogeneïtat de les persones que viuen a les comunitats "dificulta arribar a acords i la cohesió comunitària és baixa", exposa la sòcia de Cíclica.

Quant a la formació, l'arquitecta la considera fonamental, ja que fins ara la ciutadania ha rebut "informació fragmentada" sobre com dur a terme processos de rehabilitació, i els tràmits per fer-ho "són complexos i excessius". També cal millorar la participació i la implicació de la ciutadania en els processos de rehabilitació dels edificis i en l'ús més eficient de l'energia. En general, Bas considera que encara hi ha "poca cultura d'inversió en manteniment dels edificis" i "poca consciència ambiental".

Tot això fa necessaris els processos d'acompanyament a les comunitats per dur a terme la rehabilitació de la seva finca. Cíclica dinamitza aquests processos a partir del treball directe amb el veïnat de cada bloc d'edificis, informes personalitzats i l'assistència de l'equip de la cooperativa a les reunions de la comunitat. La sòcia de Cíclica explica que, en el cas de la comunitat de l'Hospitalet on han desenvolupat la prova pilot, primer van fer accions comunicatives i de crida a la participació al barri per construir grups d'un mínim de quinze persones. Aquestes persones van participar en un pla de formació per esdevenir "referents energètiques de les seves comunitats", encarregades de transferir els coneixements adquirits a altres membres del seu bloc d'edificis.

"El procés el vam dissenyar amb elles per tal d'ajustar-nos a les seves necessitats", explica Anaïs Bas, que detalla que la majoria de les seves necessitats i dubtes estan vinculats a la gestió comunitària o a com sol·licitar el finançament dels fons europeus de rehabilitació. Bas constata que a partir del treball i la formació sobre rehabilitació energètica també es reforça la cohesió comunitària.

Després de la fase de formació, en una segona etapa, es va elaborar un informe personalitzat de cadascun dels edificis que es va presentar comunitat per comunitat i que exposava els escenaris diferents de rehabilitació possibles i les subvencions a què es podien acollir.

Respecte al rol de les persones llogateres en aquests processos de rehabilitació energètica, Bas considera que també poden involucrar-s'hi, encara que, en el context normatiu actual, no hi tinguin poder de decisió. "Les persones llogateres, penso que hi poden fer molt. No són les que tenen capacitat de prendre decisions ni de posar els diners, però sí que poden ser aliades dels processos de rehabilitació energètica, involucrar-se en tallers, treballs... No és només una qüestió de rehabilitar edificis sinó de crear una cultura energètica a la societat", afirma Bas.

Un prototip de plataforma digital per acompanyar la rehabilitació

Juntament amb el treball presencial amb les comunitats, la cooperativa Cíclica ha desenvolupat un prototip de plataforma digital que tindrà mòduls adreçats tant a les comunitats veïnals com als agents rehabilitadors o a l'Administració. En una primera fase, la cooperativa ha dissenyat el mòdul per a les comunitats veïnals, que consta de tres plans: el de rehabilitació, el de finançament i el d'acompanyament. Fins al moment, ha començat a treballar en prototips per als municipis del Prat de Llobregat i Mataró.

En entrar a la plataforma, s'accedeix a un mapa on es visualitza la ubicació de diversos edificis elaborat a partir de la base de dades cadastral. En accedir a l'edifici corresponent, les persones d'aquella comunitat poden clicar en l'apartat de rehabilitació, finançament o acompanyament.

En l'apartat de rehabilitació, cada comunitat pot consultar quin és el pla recomanat de reformes al seu edifici (bàsic, integral o integral per passos), que cada comunitat pot personalitzar segons les seves preferències. També es visualitzen els resultats pel que fa a l'estalvi energètic de les accions de rehabilitació plantejades, a més dels beneficis ambientals i els costos econòmics de cadascuna.

En la part corresponent al finançament, les comunitats poden trobar com accedir a subvencions o préstecs per rehabilitar els seus edificis, sigui a través dels fons europeus Next Generation o sigui per d'altres vies. També es poden trobar diversos crèdits bancaris disponibles per a rehabilitació, amb el tipus corresponent d'interès i període d'amortització. Aquest pla de finançament s'ha elaborat amb el suport de la Direcció General d'Economia Social i Solidària, el Tercer Sector i les Cooperatives de la Generalitat, i del Ministeri de Treball i Economia Social. El desenvolupament d'aquest pla també ha rebut el suport de diverses empreses (IREC, Etcètera, Dies d'agost, HAUS o Marcove).

Cíclica, plataforma digital per a l'impuls de comunitats energètiques

Anaïs Bas, de la cooperativa Cíclica, durant la seva intervenció al FHAR

ANAÏS BAS
(cooperativa Cíclica):

"Manca acompanyament social a les comunitats perquè impulsin processos de rehabilitació, i incrementar-lo és necessari per aprofitar l'oportunitat de finançament que representen els fons Next Generation"

Finalment, en el pla d'acompanyament es dona resposta a les preguntes de la comunitat relatives a l'organització i la gestió de l'habilitació, a més d'aportar dades o informacions per millorar la seva comprensió del procés de reforma o sensibilitzar-les sobre estalvi energètic. "El procés de rehabilitació energètica ha de ser una guia per a la transformació social i ha de canviar la nostra manera de relacionar-los amb l'energia", assenyala la sòcia de Cíclica.

Per a Anaïs Bas, aquesta plataforma digital pot donar suport als processos de rehabilitació, però considera imprescindible l'acompanyament presencial a les comunitats. De fet, constata que actualment "manca acompanyament social a les comunitats perquè impulsin processos de rehabilitació, i incrementar-lo és necessari per aprofitar l'oportunitat de finançament que representen els fons Next Generation".

En definitiva, alerta que, si hi ha més recursos, però no hi ha prou cohesió, formació i compromís de les comunitats per dur a terme rehabilitacions, no serà possible aprofitar adequadament l'oportunitat que representen els fons europeus.

4.1.2

Batec, un projecte per avançar en la transició energètica a partir de la cooperació de les entitats de l'economia social

Una altra de les experiències compartides durant la darrera edició del FHAR va ser la de Batec, un projecte d'intercooperació d'entitats i associacions de l'economia social i solidària (ESS) per avançar en la transició energètica cap a un model més sostenible, just i democràtic.

Albert Sagrera, president de Batec, explica que el projecte es va fundar el setembre del 2021 en el context del "moment més important per a l'arquitectura i l'edificació dels darrers 50 anys", en què ciutats com Barcelona s'enfronten al repte d'assolir la seva descarbonització abans de l'any 2030. Sagrera també és assessor ambiental i soci de la Societat Orgànica, una cooperativa integrada per professionals amb experiència en la millora ambiental de l'edificació arreu del món.

Un dels eixos principals d'actuació del projecte Batec és cercar estratègies que promoguin un nou model energètic, basat en la descarbonització i l'economia circular, un model de producció i consum d'energia sostenible basat en l'estalvi, l'eficiència i l'aprofitament de les fonts renovables. Altres de les seves línies d'actuació passen per reforçar les sinergies entre les entitats que formen part del projecte, que en aquests moments són Azimut 360, Aiguasol, Lacol Arquitectura Cooperativa, SEBA, Societat Orgànica i Coòpolis. Es tracta d'assolir junts "un canvi d'escala", un resultat superior a la suma de les capacitat individuals de cadascuna de les entitats que componen Batec, exposa Sagrera.

ALBERT SAGRERA (Batec) considera que **primer s'hauria de reduir la demanda energètica dels edificis i després instal·lar plaques fotovoltaiques que generessin la poca energia que encara fos necessària**

El desplegament d'aquesta estratègia es concreta a través de projectes diversos i un dels principals és l'articulació de comunitats energètiques i de recursos compartits. N'és una bona mostra la Comunitat Energètica de la Bordeta constituïda recentment, l'any 2022, en aquest barri del districte de Sants de Barcelona, amb l'objectiu de gestionar de forma comunitària la producció, distribució i ús d'energia neta.

Altres projectes de Batec són fomentar que les entitats, especialment dins del món de l'arquitectura i l'edificació, adoptin pràctiques més saludables i sostenibles, o crear laboratoris d'innovació per provar i experimentar noves pràctiques en matèria de transició energètica des de la vessant social. Batec també impulsa un observatori que, més enllà de la seva vessant d'estudi i anàlisi, actua com a *lobby* per incrementar la incidència social i política de l'ESS en l'àmbit de la transició energètica, així com

Albert Sagrera (Batec)

ALBERT SAGRERA (Batec):

"Cal sobretot incidir en la part social. [...] El que s'han de rehabilitar són les persones, no només els edificis"

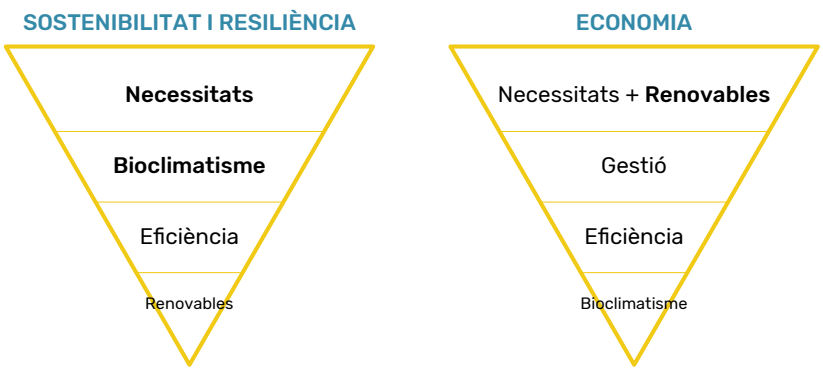
projectes d'articulació sectorial en aquest camp.

Quant a les comunitats energètiques, explica que Batec aposta per subvertir la lògica amb què s'estan concebent la major part de comunitats fins al moment. Sagrera exposa que la majoria de comunitats energètiques comencen amb la instal·lació de plaques fotovoltaiques a les teulades dels edificis corresponents, perquè és l'opció que, amb menys inversió, permet un retorn econòmic més ràpid. Si bé les plaques fotovoltaiques generen una reducció de l'impacte ambiental de l'edifici, Sagrera adverteix que aquesta estratègia "està enfocada des de l'economia i no des del punt de vista de la sostenibilitat i la resiliència".

El president de Batec descriu així els passos que caldria donar per reduir el consum i millorar l'eficiència energètica d'un edifici a partir d'una estratègia de sostenibilitat i de resiliència: "Primer cal replantejar les necessitats de l'edifici i començar per fer-ne una rehabilitació bioclimàtica amb la qual podem reduir la demanda d'energia a partir de la millora de la ventilació natural, un millor aïllament... Quan l'edifici ja demana poc, es poden posar màquines més eficients i, finalment, la poca energia que necessitem l'obtenim amb plaques fotovoltaiques" (vegeu l'enfocament de sostenibilitat i resiliència del gràfic 2). Des de la lògica economicista, per contra, les mesures que incideixen sobre el bioclimatisme solen ser les últimes, perquè són les que requereixen més inversió d'inici (vegeu l'enfocament de l'economia del gràfic 2).

Per poder desenvolupar processos de rehabilitació que contribueixin a reduir l'impacte ambiental dels edificis o promoure que les persones s'agrupin en comunitats energètiques per compartir recursos, "cal, sobretot, incidir en la part social", assegura Sagrera. El president de Batec afegeix: "Des del punt de vista tècnic en sabem molt; el que s'han de rehabilitar són les persones, no només els edificis".

GRÀFIC 2. MODELS PER MILLORAR L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DELS EDIFICIS DES D'UN ENFOCAMENT DE SOSTENIBILITAT O ECONOMICISTA



La Comunitat Energètica de La Bordeta

En el cas de la Comunitat Energètica de la Bordeta, precisament, "l'èxit ja estava garantit d'entrada", perquè els col·lectius i les entitats involucrades en el grup motor estan formats per persones ja convençudes de la necessitat d'avançar cap a models més sostenibles. Adverteix, però, que això no és el més habitual.

El grup motor de la Comunitat Energètica de la Bordeta està format per La Diversa, la cooperativa que té un bloc d'habitatges al carrer de la Constitució que s'ha creat a partir de la rehabilitació d'una antiga finca del barri d'Hostafrancs; La Borda, la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús que té un edifici a Can Batlló; l'Economat Social de Sants, una cooperativa d'alimentació, i la Lleialtat Santsenca, un espai de gestió comunitària dedicat a la cultura, el veïnatge i la cooperació. Més enllà d'aquest grup de motor, la comunitat energètica continua oberta a ampliar-se amb noves incorporacions de veïnat, col·lectius, entitats o comerços del barri. L'únic requisit tècnic és trobar-se a una distància màxima d'un quilòmetre respecte al punt de referència de la comunitat al barri de la Bordeta.

A través d'aquesta comunitat, es volen assolir objectius específics com l'abandonament dels combustibles fòssils o la reducció del consum elèctric i de la dependència de l'oligopoli energètic. Així mateix, es vol promoure la inversió en producció distribuïda, local i responsable d'energia neta i lluitar contra la pobresa energètica. Finalment, s'aposta per la formació i la informació en transició energètica, la gestió democràtica, l'autonomia i l'adhesió voluntària i oberta a la comunitat.

La Comunitat Energètica de la Bordeta també promourà que, als edificis que en formen part, les persones i els col·lectius que els habiten o els utilitzen aprenguin a fer un ús adequat dels espais i de l'energia. Per això, es faran formacions o es publicaran manuals d'ús de l'edifici.

Al voltant de la Comunitat Energètica de la Bordeta s'articulen altres serveis vinculats a la sostenibilitat

Al voltant de la comunitat de la Bordeta s'articulen alhora diversos serveis vinculats a altres aspectes relacionats amb la sostenibilitat. Per exemple, es fomenta la mobilitat sostenible amb vehicles elèctrics compartits, amb el suport de la cooperativa Som Mobilitat, a més de gestionar informació sobre els serveis de subministrament que ofereix Som Energia. Així mateix, es comparteix informació entre les persones integrants sobre les opcions de finançament (préstecs, subvencions, etcètera) de processos per rehabilitar o reduir l'impacte ambiental dels habitatges i millorar-ne l'eficiència energètica, entre d'altres. A més, s'ofereix informació sobre com monitoritzar els nivells de consum energètic, gestionar millor la demanda necessària per a cada llar o incrementar la captació de fotovoltaica.

"La comunitat energètica posa sobre la taula el concepte de compartir, una qüestió fonamental en una societat en què estem molt acostumats a viure de forma individual, cosa que no pot seguir així", conclou el president de Batec.

4.1.3
Illa Eficient, a l'Eixample de Barcelona

La rehabilitació energètica i el foment de l'autoconsum elèctric a partir de la instal·lació de plaques fotovoltaiques en edificis situats en una mateixa illa de cases: aquest és el principal objectiu del projecte Illa Eficient, una iniciativa publicoprivada en què participa el Grup Habitat Futura, juntament amb la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona, i que també rep el suport de l'Estat. La primera d'aquestes illes eficients s'està promovent des de l'any 2015 a l'Eixample de Barcelona, en els edificis situats en el tram comprès entre la Gran Via i el carrer de la Diputació i els carrers de Calàbria i Viladomat. Aquesta illa de cases agrupa 22 comunitats de propietaris, 390 habitatges i més de 700 veïns i veïnes.

El Grup Habitat Futura exposa que l'objectiu del projecte és promoure un model d'edificació i rehabilitació sostenible en edificis d'habitatges a partir de l'autoconsum compartit procedent d'energia fotovoltaica, de manera que es comparteixin els excedents energètics generats per un edifici entre els blocs integrats en la mateixa illa, a través de sistemes de gestió intel·ligent.

La instal·lació d'energia fotovoltaica als edificis és un requisit imprescindible perquè els propietaris i propietàries dels domicilis puguin optar a una subvenció especial del 50% del cost de les obres. Així ho estableix el conveni subscrit per dur a terme la primera "illa eficient" a l'Eixample de Barcelona entre la Generalitat, el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, i l'Ajuntament de Barcelona en el marc del Pla d'habitatge. El projecte també rep el suport de l'Institut per a la Diversificació i Estalvi de l'Energia (IDAE) i el de dos centres universitaris: la UPC, que col·labora amb l'elaboració de simulacions energètiques als edificis, i la Universitat Ramon Llull - Blanquerna, que contribueix a la difusió i la sensibilització ciutadana sobre la necessitat de prendre mesures contra el canvi climàtic.

El veïnat, protagonista del procés de canvi energètic

Per desplegar els objectius del projecte, es parteix d'una visió integral i interdisciplinària que converteix les persones que viuen als habitatges en protagonistes actives del procés de canvi del model energètic de les seves llars. Per aconseguir-ho, s'aplica una metodologia innovadora que consisteix a fer que les persones propietàries dels habitatges siguin partícips d'una cooperativa de consumidors, a través de la qual poden buscar respostes comunes als reptes que implica el procés de rehabilitació, alhora que constitueixen una comunitat energètica.

La primera illa eficient, entre Gran Via, Diputació, Calàbria i Viladomat

Celia Galera, que l'any 2005 va ser fundadora del Grup Habitat Futura que dirigeix en l'actualitat, va explicar en quin punt es trobava el desenvolupament de la primera illa eficient de l'Eixample a finals del 2022, durant la darrera edició del FHAR.

En una primera fase del projecte, es va promoure la rehabilitació de 8 edificis d'aquesta illa, que inclouen 180 habitatges. En el primer dels edificis, amb les reformes ja completades, s'ha aconseguit un estalvi energètic del 48%. En el segon dels edificis, que està previst acabar de rehabilitar durant el 2023, el percentatge d'estalvi d'energia primària serà del 30%. Galera adverteix que el caràcter protegit d'alguns d'aquests edificis de l'Eixample dificulta fer-hi

CELIA GALERA (Habitat Futura):

"S'han detectat dos tipus de frens en els processos de rehabilitació energètica: subjectius i objectius"

determinades intervencions que permetrien assolir percentatges d'estalvi o de reducció de la demanda superiors. En aquests moments, continuen en marxa les rehabilitacions de tres edificis més on viuen prop d'una quinzena de persones en cada cas.

A partir de la seva experiència en aquest i d'altres projectes, Celia Galera explica: "S'han detectat dos tipus de frens en els processos de rehabilitació energètica: subjectius i objectius". Els frens subjectius es poden superar convencent la comunitat de la necessitat de tirar endavant la rehabilitació energètica, especialment les persones més reticents a fer-ho, a qui es tracta de vincular emocionalment al projecte.

Amb aquest objectiu, la directora d'Habitat Futura explica que es fan tallers en què el veïnat dels edificis pot conèixer l'energia fotovoltaica, treballar amb materials sostenibles, observar amb ulleres 3D una visió en 360 graus del resultat del procés de rehabilitació, veure maquetes dels projectes, etcètera. Fins i tot, es dinamitza el procés amb activitats lúdiques que ajuden a enfortir els vincles de la comunitat (àpats en comunitat, balls, etcètera). "Es tracta de transformar l'obligació, la responsabilitat, en una passió", expressa Galera.

Pel que fa als frens objectius, tenen a veure amb les dificultats que implica la gestió interdisciplinària del projecte, que involucra professionals de l'arquitectura, l'enginyeria, el dret, l'economia, la fiscalitat... També hi ha d'altres frens que tenen a veure amb la protecció del patrimoni i els límits que això suposa a l'hora de rehabilitar els edificis i millorar-ne l'eficiència energètica. En aquest sentit, Galera llança la pregunta següent: "Com es pot trobar l'equilibri entre l'eficiència energètica, la lluita contra el canvi climàtic i la preservació de la identitat?".

La sistematització del treball amb les comunitats ha contribuït a superar o pal·liar alguns dels frens objectius, i també subjectius, que dificulten els processos de rehabilitació energètica. Per això, a l'hora d'entomar el procés de rehabilitació d'un edifici, s'adopten els passos següents. En primer lloc, es fa una visita preliminar gratuïta, per determinar i verificar si el projecte és viable. En segon lloc, sol vincular-se el procés de rehabilitació energètica a la necessitat dels edificis de superar l'ITE, la inspecció tècnica d'edificis que han de fer periòdicament tots els blocs plurifamiliars. "A més de fer el que marca l'ITE, hi afegim la part sostenible i informem les comunitats dels ajuts; per això parlem d'ITE verda", explica Galera.

Els propietaris dels habitatges formen una cooperativa de consumidors i alhora es constitueixen en comunitat energètica

CELIA GALERA:

"A més de fer el que marca l'ITE, hi afegim la part sostenible i informem les comunitats dels ajuts; per això parlem d'ITE verda"

En tercer lloc, es constitueix la cooperativa de consumidors a partir de la qual es forma la comunitat energètica. Es tracta d'una unió de veïns i veïnes formada per persones propietàries de cadascuna de les comunitats involucrades i gestionada per Habitat Futura, que comparteixen recursos i informació per fer un front comú davant els reptes que implica el procés de rehabilitació energètica i la instal·lació de les plaques fotovoltaiques per a l'autoconsum compartit.

A més dels beneficis ambientals, el fet de formar part de la comunitat energètica permet obtenir avantatges econòmics, fiscals, financers i jurídics. D'una banda, l'agrupació de diverses persones propietàries permet, gràcies a l'aplicació d'economies d'escala, aconseguir estalvis de costos de fins al 25% dels serveis i materials necessaris per dur a terme la rehabilitació. Des del punt de vista financer, les obres de rehabilitació reben subvencions (que poden cobrir fins al 80% del seu cost), en l'actualitat procedents en gran mesura dels fons Next Generation. Per la part no subvencionada, s'ha arribat a acords amb el Banc Europeu d'Inversions (BEI) i amb l'IDAE, perquè concedeixen crèdits a les persones propietàries d'aquests habitatges amb condicions més avantatjoses que les del mercat financer. Finalment, pel que fa als avantatges jurídics, les comunitats d'energia tenen un departament que ofereix assessorament legal als seus integrants.

En definitiva, Galera conclou que es tracta "d'adaptar les solucions fiscals, econòmiques, financeres, etcètera, a les necessitat de cada comunitat, amb el suport de professionals" i, alhora, de "vincular emocionalment" les persones que viuen als edificis en el procés de canvi del model energètic de les seves llars.

4.1.4

Pràctiques innovadores de BIT Habitat per millorar la sostenibilitat dels habitatges

BIT Habitat (Barcelona Institute of Technology for the Habitat) és una fundació promoguda per l'Ajuntament de Barcelona que actua com a centre d'innovació urbana a la recerca de nous instruments per construir un model de ciutat més sostenible i habitable. El treball d'aquesta fundació actualment s'emmarca en l'Estratègia d'impuls de la innovació urbana a la ciutat de Barcelona, aprovada l'octubre del 2021. Les línies d'actuació de Bit Habitat van des del foment de la innovació dins de l'Administració local mateixa i en el camp de la gestió pública, fins a la recerca de noves pràctiques que incideixin sobre tot l'ecosistema de la ciutat i les persones que hi viuen, també pel que fa a la garantia del dret a l'habitatge i específicament pel que fa a la rehabilitació.

Isabella Longo, directora de projectes de Bit Habitat i enginyera, explica que, entre les metodologies aplicades per la fundació, n'hi ha una que incideix especialment en el camp de l'habitatge. Es tracta de la metodologia amb què la fundació concedeix subvencions a la innovació o planteja reptes urbans per fer que els agents involucrats en un determinat sector (per exemple, l'habitatge) plantegin solucions creatives a una determinada problemàtica.

Innovació en rehabilitació de finques del Raval, amb l'empoderament de les comunitats, i en la coproducció d'habitatge per a joves

Pel que fa a les subvencions a la innovació de Bit Habitat, cal destacar que estan vinculades al projecte "La ciutat proactiva", iniciat el 2019. En el marc de la línia d'actuació de subvencions a la innovació, aquest projecte dona suport financer i tècnic a iniciatives que responen als reptes a què s'enfronta Barcelona.

Algunes de les iniciatives d'habitatge ja en marxa subvencionades sota el paraigües de "La ciutat proactiva" són les pràctiques de rehabilitació a curt termini d'edificis del barri del Raval, a partir de la participació i l'empoderament de la ciutadania. Es tracta d'un projecte promogut per la UPC conjuntament amb industrials i comunitats de veïns i veïnes. Un altre exemple és el codisseny i la innovació en la prefabricació d'habitatge assequible i sostenible per a joves, adaptats al seu model de vida actual. El projecte Wikihousing Barcelona s'adreça a persones joves de 18 a 35 anys, un col·lectiu que té moltes dificultats per accedir a l'habitatge en les condicions establertes pel mercat immobiliari. La filosofia del projecte és fomentar la coproducció participativa d'habitatge per a joves involucrant les persones usuàries mateixes en el procés per dissenyar les seves llars.

Isabella Longo, directora de projectes de Bit Habitat, durant la seva intervenció en el FHAR

Els reptes urbans, una manera d'enfocar la resolució de problemes complexos i cercar solucions innovadores de forma participativa

Pel que fa als reptes urbans, es defineixen com una manera d'enfocar la resolució de problemes i necessitats complexos i específics que requereixen solucions innovadores. "Quan hi ha una necessitat a la ciutat i el mercat no hi ofereix solució, el que fa Bit Habitat és parlar amb l'ecosistema, detectar l'estat de la qüestió en un camp determinat i identificar, conjuntament amb els actors implicats, els instruments i la solució que es podria testar a mode de prova pilot per validar la seva funcionalitat i escalabilitat futura", aclareix la directora de Bit Habitat. Els reptes urbans consten de fases diferents que essencialment permeten "identificar, testar i mesurar" les solucions innovadores als reptes urbans plantejats, resumeix Isabella Longo.

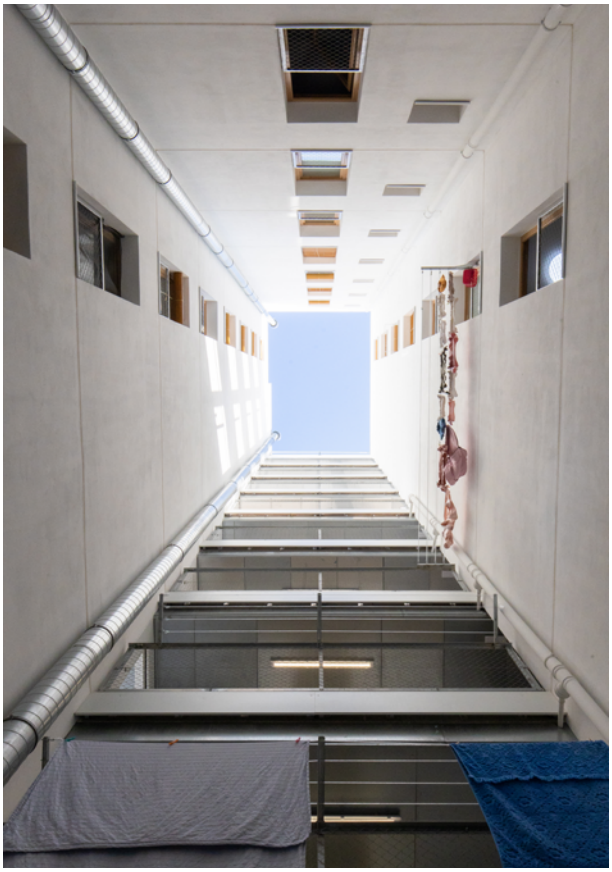
Les fases del repte urbà: identificació, test i avaluació

En la primera fase d'identificació, cal definir quins atributs haurien de caracteritzar la solució per respondre al repte plantejat a partir d'un diàleg obert amb els agents de l'ecosistema (empreses, entitats, universitats, centres d'investigació, persones professionals i expertes de l'arquitectura, l'enginyeria, les ciències socials i ambientals, etcètera). "La posada en comú dels agents involucrats serveix alhora per oferir espais de generació d'aliances per a la concreció de la solució", assegura Longo.

Per cercar solucions que es puguin testar a la pràctica, d'una

banda es demana a persones participants competents en la matèria breus propostes executives, que són avaluades per fer-ne una primera preselecció. Posteriorment, els promotors de les propostes preseleccionades han de lliurar una proposta tècnica més detallada que serà novament avaluada per escollir els projectes finalistes.

Finalment, les solucions guanyadores seran les que es podran portar a la pràctica. Els seus promotors tindran cinc mesos per desenvolupar un prototip del projecte i fins a un any més per implantar-lo en un entorn real i fer el monitoratge corresponent de la prova pilot. Aquesta monitorització és la que permetrà comprovar si les respostes previstes són les adequades per fer front al repte urbà o bé cal ajustar-les per millorar-ne l'eficàcia.



Kits modulars per millorar la sostenibilitat ambiental i el benestar en edificis residencials, la resposta a un repte urbà de rehabilitació

Un dels reptes urbans posats en marxa el 2022 és el de regenerar edificis residencials construïts fa més de cinquanta anys amb sistemes innovadors sostenibles. A partir d'una necessitat detectada per l'Institut Municipal d'Urbanisme i la Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona, Bit Habitat va llançar un repte per accelerar les reformes en edificis d'aquesta antiguitat, que solen tenir baixos nivells d'eficiència energètica, a més d'altres problemes de manteniment.

Arran de la crida feta a l'ecosistema, es va proposar donar resposta a aquest repte urbà a partir de la generació d'un sistema de *kits* modulars (estructures flexibles, lleugeres i desmuntables), que es poguessin incorporar als edificis segons les necessitats específiques de cadascun. "La possibilitat d'afegir d'estructures modulars als blocs ja existents es pot portar a terme gràcies al canvi recent de la normativa, que permet un augment volumètric dels edificis", explica Longo. Aquest sistema de rehabilitació utilitza metodologies d'industrialització modulars. El procés d'industrialització (que s'explicarà més àmpliament en l'apartat 5) consisteix essencialment a fer les estructures dels habitatges (en aquest cas, dels mòduls per afegir a l'estructura original de l'edifici) en un entorn industrial controlat i després traslladar-les al solar de l'immoble. Així doncs, es redueixen els treballs d'obra a l'aire lliure i el seu impacte ambiental sobre l'entorn.

ISABELLA LONGO (Bit Habitat):

“Contribuïm a abordar el repte de modificar la ciutat ja construïda per fer-la més habitable i sostenible, des de vessants, mirades i disciplines diverses”

Diversos tipus de *kit*: bioclimàtic, d’ampliació, d’aljub (o recollida d’aigua) o fotovoltaic

Aquestes estructures modulars poden ser de tipus diferents i cadascuna respon a necessitats diferents dels edificis. Per exemple, trobem un *kit* modular bioclimàtic, destinat a millorar l’envolupant de l’edifici i el seu aïllament tèrmic o acústic, entre d’altres funcions. També s’ha dissenyat un *kit* d’ampliació a través del qual es poden afegir espais semiexteriors o comunitaris als edificis o bé ampliar els espais interiors dels domicilis o els espais compartits ja existents. Un altre tipus modular és el *kit* aljub que s’ocupa de recollir l’aigua de la pluja i d’emmagatzemar-la perquè pugui ser utilitzada per al reg o per a les descàrregues dels inodors. Així mateix, existeix el denominat *kit fotovoltaic* per afegir plaques a la part superior de l’edifici.

Amb aquesta línia de treball a partir d’estructures modulars, es van presentar fins a vuit projectes per afrontar aquest repte urbà, entre els quals s’han seleccionat els tres guanyadors. Es tracta del projecte Aligra, presentat per Straddle3, Societat Orgànica, Aiguasol, Tall-Fusta i Tejido; Regenerar Barcelona, d’UPC-Contraulas, i InnovaFAB, de Pich Aguilera Arquitects, Pich Architects i Pich Innovation, Metalperfil i Verdtical Urban Biotechnology.

Per desenvolupar les propostes guanyadores, Bit Habitat disposa d’un pressupost màxim de 450.000 euros. La fundació subvencionarà fins al 80% de cadascuna de les propostes guanyadores, amb un màxim de 150.000 euros per proposta.

Per escollir les tres propostes guanyadores, un prototip de les quals s’acabarà el 2023 per després monitoritzar-ne la implantació en entorns reals durant un any, s’han avaluat les solucions que plantegen per assolir els objectius específics del repte urbà. Aquests objectius estan vinculats a la millora del benestar i la salut de les persones que viuen als habitatges reformats; l’increment de la resiliència urbana d’aquestes comunitats, la reducció de l’emergència climàtica a partir de la millora dels nivells d’estalvi i l’eficiència energètica dels edificis; l’increment de la biodiversitat urbana, i la millora de la integració urbana i social a través de les solucions arquitectòniques.

Mitjançant el llançament de reptes com aquest, “contribuïm a abordar el repte de modificar la ciutat ja construïda per fer-la més habitable i sostenible, des de vessants, mirades i disciplines diverses”, conclou la directora de Bit Habitat.

La rehabilitació d'habitatges protegits: el Grand Parc Bordeaux

Més enllà de les experiències de rehabilitació amb criteris socials i ambientals que s'han dut a terme a l'àrea metropolitana de Barcelona, hi ha referents d'altres països que poden inspirar la posada en marxa de projectes innovadors en aquest camp al nostre entorn més proper.

Un d'aquests referents el trobem a la ciutat de Bordeus, situada al sud-oest de França i la novena més poblada del país, amb 260.958 habitants. En aquesta ciutat, es va desenvolupar el projecte de rehabilitació d'un macrocomplex d'habitatge social, de 530 pisos, conegut com a Grand Parc Bordeaux, que va ser construït als anys seixanta i que presentava forts dèficits de manteniment abans de la reforma.

Els artífexs d'aquest projecte de rehabilitació van ser els arquitectes Christophe Hutin i Frédéric Druot, juntament amb l'estudi de Lacaton & Vassal. Junts van desenvolupar la rehabilitació del mig miler de pisos socials situats als edificis G, H i I d'aquest complex. Durant els treballs de reforma, es van afegir mòduls addicionals als habitatges per ampliar l'espai disponible als domicilis o a les zones exteriors. A més, ho van fer aplicant tècniques d'industrialització (explicades amb més profunditat en l'apartat 5). L'execució d'aquest projecte els va fer mereixedors dels premis Mies van der Rohe d'arquitectura de l'any 2019.

Un projecte que s'oposa a la tendència d'enderrocar els habitatges més antics sense valorar-ne la rehabilitació

El desenvolupament d'aquest projecte de rehabilitació va suposar subvertir la lògica de les polítiques d'habitatge i urbanisme predominants fins aleshores a Bordeus. Aquesta lògica prioritzava la construcció de nous habitatges públics i la demolició dels que es trobaven en mal estat, entre ells complexos d'habitatge social procedents de la dècada dels seixanta com el Grand Parc Bordeaux. Una bona mostra d'això és que, a finals de l'any 2009, l'àrea metropolitana de Bordeus va decidir impulsar un projecte per construir 50.000 nous habitatges a l'àrea metropolitana de Bordeus abans del 2030, que estiguessin integrats amb les xarxes de transport públic per facilitar la mobilitat de les persones residents.

De fet, Christophe Hutin mateix i altres reputats arquitectes francesos com Anna Lacaton i Jean-Philippe Vassal es van veure involucrats en aquesta estratègia d'expansió urbana, perquè treballaven

Christophe Hutin, arquitecte impulsor de la rehabilitació del Grand Parc Bordeaux, durant la seva intervenció en el FHAR

aleshores per l'àrea metropolitana de Bordeus. Però actualment consideren que s'ha d'abandonar aquest model de desenvolupament urbà i apostar més per la rehabilitació, una voluntat que plasma el projecte del Grand Parc Bordeaux.

En referència a aquest projecte, Hutin, que va participar en el FHAR del 2022, va exposar: "L'Ajuntament de Bordeus havia decidit demolir aquests habitatges, però vam aconseguir portar a terme una prova pilot per poder-los rehabilitar per fer habitatges on les persones visquessin molt millor".

Hutin, també professor i investigador a l'Escola Nacional Superior d'Arquitectura i de Paisatge de Bordeus, considera que la rehabilitació és una solució més sostenible, tant des del punt de vista social com ambiental i que, alhora, permet preservar la memòria familiar i els records de les persones que han viscut durant dècades en un mateix habitatge, per a les quals el seu enderrocament suposaria un gran trasbals.

"Sovint es mira només la construcció dels habitatges, però l'objectiu és el projecte de vida que hi fan a les persones a l'interior", afirma Hutin. Amb aquesta mirada, per dissenyar el projecte de rehabilitació del Grand Parc Bordeaux es va fer tot un treball previ amb les famílies que hi vivien per tal que la reforma respongués a les seves necessitats i s'ajustés al seu estil de vida. Els orígens del projecte es remunten a l'any 2010.

Això va permetre dissenyar un projecte arquitectònic que, en paraules d'Hutin, és "una fusió, un punt de trobada entre l'arquitecte i el projecte de vida de les persones que hi viuen". La filosofia general del projecte era transformar el bloc d'habitatges existents, preservar-ne l'estructura original i fonamentar la seva reforma i millora en l'acoblament de mòduls addicionals, per ampliar els espais interiors i exteriors. D'aquesta manera, es volien incrementar les opcions de mobilitat de les persones residents dins dels seus propis habitatges, a més d'obrir-los cap a l'exterior, a través de mòduls addicionals amb la funció de balcó o de jardí.

Cal destacar que, ni tan sols mentre durava l'obra, les famílies van haver d'abandonar els habitatges.

CHRISTOPHE HUTIN, arquitecte impulsor de la rehabilitació del Grand Parc Bordeaux:

"Sovint es mira només la construcció dels habitatges, però l'objectiu és el projecte de vida que hi fan a les persones a l'interior"

Gràcies a l'aplicació dels sistemes d'industrialització per construir els mòduls addicionals que es van acoblar a l'estructura original de l'habitatge, el temps de les obres es va escurçar molt i, a més, va causar escasses molèsties al veïnat. Durant la reforma, es van utilitzar mòduls fabricats, lloses i columnes elaborades en un entorn industrial controlat, per després traslladar-les al complex d'allotjaments socials, on unes grues les alçaven fins al pis on s'havien de col·locar.

La reforma ha permès, alhora, millorar l'accessibilitat dels habitatges amb la instal·lació d'ascensors exteriors als edificis —d'entre deu i quinze plantes—, així com la seva lluminositat. S'han substituït les finestres anteriors per grans vidrieres que faciliten l'entrada de més llum natural als habitatges. Un altre dels objectius de la reforma era reduir els nivells de despesa energètica de les llars en un 50%.

"Això vol dir que els habitatges originals tenien un potencial que calia aprofitar", remarca Hutin, per a qui l'experiència en aquest complex evidencia que la rehabilitació

A dalt, Christophe Hutin, arquitecte del projecte de rehabilitació Grand Parc Bordeaux. La resta, imatges del Grand Parc Bordeaux

CHRISTOPHE HUTIN:

"Els habitatges originals tenien un potencial que calia aprofitar"

també és més econòmica que la nova construcció. El cost de la rehabilitació ha estat de 50.000 euros per cadascun dels pisos i construir-los de nou hagués estat molt més car, segons l'arquitecte.

L'èxit d'aquesta primera experiència, sobretot pel que fa a la satisfacció de les persones residents, ha animat l'equip que la va portar a terme a estendre-la a més habitatges socials en mal estat de conservació. Christophe Hutin va explicar que, conjuntament amb d'altres arquitectes, a Bordeus han identificat 160.000 "habitatges col·lectius", el nom amb què es coneixen a França els complexos d'allotjament social, que es van construir majoritàriament a mitjans del segle XX davant de les necessitats residencials urgents posteriors a la Segona Guerra Mundial.

Pel que fa a la possibilitat d'exportar aquest model de rehabilitació industrialitzada a d'altres ciutats com Barcelona, o d'aplicar-lo a blocs d'habitatge de dimensions més petites, Hutin insisteix sobretot en la necessitat d'ajustar i personalitzar el projecte arquitectònic de reforma a les característiques particulars de cada immoble i a les necessitats de les persones que hi viuen. En aquest sentit, conclou: "La qüestió de l'escala o la mida la relativitzaria: el que és necessari és que els arquitectes adaptin processos a situacions concretes, que són arquitectòniques, però també socials, humanes... Cal controlar la complexitat de cada situació concreta".

El reconeixement als projectes arquitectònics per rehabilitar habitatges socials: una aposta dels premis Mies van der Rohe

Els premis Mies van der Rohe, uns dels més prestigiosos d'Europa en l'àmbit de l'arquitectura, van guardonar, l'any 2019, el projecte de rehabilitació del complex d'habitatge social del Grand Parc Bordeaux, descrit en l'apartat anterior. Els premis van valorar "la qualitat extraordinària" del projecte de rehabilitació i com això es va traduir en la millora de la qualitat de vida de les persones que vivien en aquest complex, explica Anna Ramos, directora de la Fundació Mies van der Rohe.

ANNA RAMOS, directora de la Fundació Mies van der Rohe:
"Tot i que l'habitatge és l'activitat majoritària dels projectes d'arquitectura arreu d'Europa, sol estar infrarepresentada als premis"

Mitjançant aquest premi, també es va voler valorar la tasca dels arquitectes en relació amb l'habitatge i, particularment, en la reforma de complexos residencials en mal estat de manteniment situats en perifèries urbanes. "Tot i que l'habitatge és l'activitat majoritària dels projectes d'arquitectura arreu d'Europa, sol estar infrarepresentat en els premis d'arquitectura", afirma la directora de la fundació, que posa en relleu la importància del premi al projecte de Bordeus, perquè reverteix aquesta tendència.

Inicialment, aquesta fundació va néixer amb l'objectiu de reconstruir el pavelló alemany de l'Exposició Internacional del 1929 dissenyat per l'arquitecte Ludwig Mies van der Rohe, juntament amb Lilly Reich. Però, des dels anys vuitanta del segle XX, ha estès cada vegada més el seu àmbit d'actuació i, actualment, duu a terme un ampli ventall d'accions de divulgació de l'arquitectura

Anna Ramos, directora de la Fundació Mies van der Rohe, durant la seva intervenció en el FHAR

ANNA RAMOS:

"Tant a Bordeus com a Amsterdam, un gran conjunt habitacional va ser salvat per la feina conjunta d'arquitectes, urbanistes, economistes, personal al servei de l'Administració pública..."

del moviment modern, així com de promoció de la formació i la recerca en aquest àmbit. Una de les facetes més conegudes de la fundació són precisament els premis Mies van der Rohe d'arquitectura, que es concedeixen des del 1988.

Els premis Mies van der Rohe (Premi d'Arquitectura Contemporània de la UE) reconeixen, cada dos anys, els millors projectes d'arquitectura construïda en territori europeu per despatxos radicats també a Europa. El procés per seleccionar els despatxos guanyadors té en compte les candidatures proposades per les associacions nacionals d'arquitectes de 41 països; per un grup de 90 persones expertes independents, que es renova cada tres anys, i per 15 museus d'arquitectura de tot Europa.

A partir de les propostes dels agents involucrats, s'arriba a unes quatrecentes nominacions en cada edició. D'aquestes nominacions, un jurat independent format per arquitectes en exercici, direccions de museus d'arquitectura i també per professionals d'altres àmbits (política, periodisme, etcètera) que han contribuït a establir vincles entre l'arquitectura i la societat, fa un primer filtre, amb què s'arriba a una llista més reduïda de 40 nominacions. De fet, la Fundació Mies van der Rohe organitza gires itinerants per Europa per difondre aquests 40 projectes nominats, a partir dels quals el jurat acaba triant 5 finalistes en la categoria general i 2 més per a la categoria de projectes d'arquitectura emergent.

Va ser a través d'aquest procediment que l'any 2019 es va premiar el projecte de rehabilitació del Grand Parc Bordeaux i també, dos anys abans, un projecte de rehabilitació als Països Baixos amb moltes semblances amb l'executat a la ciutat francesa. En l'edició del 2017, el projecte guanyador del premi Mies van der Rohe va ser la rehabilitació d'un bloc d'habitatges a Kleiburg, un barri d'Amsterdam. De la mateixa manera que en el cas de Bordeus, aquest projecte a Amsterdam "va donar una nova vida a un edifici d'habitatges que anava a ser enderrocat", explica Anna Ramos, que afegeix: "Tant a Bordeus com a Amsterdam, un gran conjunt habitacional va ser salvat per la feina conjunta d'arquitectes, urbanistes, economistes, personal al servei de l'Administració pública...".

DeFlat Kleiburg a Amsterdam, premi Mies van der Rohe 2017

El projecte de rehabilitació DeFlat Kleiburg a Amsterdam

Entre el projecte d'Amsterdam i el de Bordeus també s'hi detecten altres similituds, per exemple pel que fa a l'envergadura del bloc d'edificis. Com en el cas de Bordeus, el projecte de rehabilitació de la capital holandesa, denominat DeFlat Kleiburg, va reformar un edifici de 500 habitatges distribuïts en 11 plantes entre els anys 2013 i 2016. Aquesta reforma va anar a càrrec dels despatxos d'arquitectura XVW architectuur i NL Architects.

La rehabilitació es va emprendre amb l'esperit de conservar al màxim l'estructura original i poder destacar i emfasitzar la bellesa intrínseca de l'edifici original mateix, i amb la voluntat d'involucrar la comunitat en el procés de reforma. El consorci DeFlat que va recuperar l'edifici el va convertir en un *klusfast*, terme neerlandès amb què es coneix la pràctica per la qual els habitants mateixos s'involucren en la renovació dels seus apartaments.

Pel que fa als elements estructurals, la reforma va modificar la manera com els ascensors estaven integrats en l'edifici. En la dècada dels vuitanta s'havien afegit tres perforacions verticals per instal·lar els ascensors a les finques, que tenien afegits de formigó. Durant la reforma, aquests afegits es van poder eliminar, de manera que la integració dels ascensors a la finca va esdevenir més harmònica i no tan disruptiva respecte a la seva estructura original.

Quant a les galeries, es van reformar per tal que la seva composició i distribució fos més acollidora. Alhora, les parts tancades de la façana es van substituir per un doble vidre, per atorgar un aspecte de més obertura i lluminositat a l'edifici. També es van millorar les connexions entre les parts de l'edifici per tal de fomentar les relacions veïnals.

Així mateix, es va instal·lar un sistema perquè els llums de la galeria funcionessin amb sistemes de detecció de moviment. D'aquesta manera, no només es va aconseguir millorar el nivell d'estalvi energètic sinó també la visibilitat del conjunt dels apartaments de l'edifici. Si abans l'atenció es focalitzava en la galeria permanentment il·luminada, després de la reforma l'aspecte exterior de l'edifici conferia la mateixa visibilitat a cadascun dels seus apartaments.

Una exposició a la Cité de l'Architecture de París del 2020 destaca el valor de la rehabilitació enfront de l'enderrocament d'habitatges

L'exposició de la Fundació Mies van der Rohe a la Cité de l'Architecture de París del 2020 va destacar projectes que apostaven per rehabilitar habitatges en lloc d'enderrocar-los. Tant el projecte DeFlat Kleiburg d'Amsterdam com el del Grand Parc Bordeaux van ser mostrats en una exposició organitzada l'octubre del 2020 a la Cité de l'Architecture de París, comissariada per Ivan Lazzi i Anna Sala, de la Fundació Mies van der Rohe. Sota el títol "La transformació a gran escala, els nous reptes de la sostenibilitat", aquesta exposició mostrava diversos projectes arquitectònics guardonats als premis Mies van der Rohe.

En la secció dedicada a grans complexos d'habitatge, es posava de manifest la necessitat de rehabilitar-los per garantir el seu bon estat de manteniment i la qualitat de vida dels seus habitants, a més de destacar la tasca dels arquitectes i promotors que havien treballat per garantir-ne la supervivència.

Els premis Mies van der Rohe del 2022 continuen reconeixent projectes d'arquitectura relacionats amb l'habitatge

En la darrera edició dels premis Mies van der Rohe de l'any 2022, també s'han reconegut projectes arquitectònics relacionats amb l'habitatge i, en alguns casos, específicament amb la rehabilitació.

El guanyador de l'edició del 2022 en la categoria d'arquitectura emergent va ser l'edifici d'habitatges en cessió d'ús de La Borda, al districte de Sants de Barcelona, de la cooperativa Lacol. En la categoria general, el premiat va ser, per primera vegada, un projecte arquitectònic d'una universitat: la Town House de la Kingston University de Londres, de la firma Grafton Architect de Dublín.

Entre els projectes de la llista de 40 nominats, també hi figuren un projecte d'habitatge social de Cornellà de Peris+Toral Arquitectes o el projecte per rehabilitar l'antiga fàbrica Fabra i Coats del barri de Sant Andreu de Barcelona per convertir-la en habitatges socials, del despatx Roldán+Berengué. Si estenem la mirada als 400 projectes seleccionats inicialment per l'organització dels premis, també hi trobem la rehabilitació de l'edifici històric de la Casa Burés de Barcelona, construït per Francesc Berenguer i Mestres, estret col·laborador de Gaudí a principis del segle XX, per destinar-la a usos residencials, o la reforma de l'edifici Santa Clara de Girona (antiga seu de "la Caixa") per convertir-lo en habitatges.

Mitjançant aquests reconeixements, es vol animar altres professionals de l'arquitectura a perseverar en aquestes línies de treball. Precisament, una funció dels premis és guardonar "projectes exemplars perquè altres arquitectes puguin inspirar-s'hi i aplicar-los en la seva pròpia pràctica professional", conclou Anna Ramos.

Diàlegs d'Habitatge

05

Innovació en la promoció d'habitatge públic: industrialització i sostenibilitat

5.1 Metodologies i materials de construcció sostenible

Quan la rehabilitació d'immobles per destinar-los a l'habitatge assequible no és suficient per cobrir tota la demanda residencial, també cal fer noves promocions. Ara bé, durant el seu procés constructiu, s'ha de vetllar per reduir-ne l'impacte ambiental. Amb aquesta finalitat, durant els darrers anys, han començat a créixer a Catalunya i arreu de l'Estat noves metodologies d'edificació més sostenibles, més esteses en països del centre i del nord d'Europa.

En aquest apartat, exposarem en què consisteixen aquestes metodologies, així com exemples de les primeres promocions d'habitatge públic construïdes mitjançant aquests sistemes a la ciutat de Barcelona.

La industrialització

Una de les metodologies més destacades és la industrialització, que essencialment consisteix a organitzar un procés integral de disseny, producció i construcció d'un edifici de forma racional i automatitzada, amb el suport de les tecnologies digitals. Gran part del procés es desenvolupa i monitoritza en un entorn industrial controlat, cosa que permet millorar-ne els estàndards de qualitat i reduir significativament els treballs *in situ*, al lloc de l'obra, respecte a les metodologies tradicionals de construcció. Això requereix uns grans nivells de coordinació de les parts involucrades en el projecte (arquitectes, constructors, industrials, etcètera) des de l'inici del disseny del projecte i durant tota la seva execució.

Com que en un entorn industrial es poden muntar diverses parts de l'edifici alhora (per exemple, els mòduls dels pisos) sense necessitat de seguir un ordre seqüencial com en el model de construcció tradicional, es redueixen els temps de construcció. Això és especialment rellevant en un moment en què convé accelerar l'ampliació de l'habitatge assequible. Segons Walex, empresa que es dedica a la construcció industrialitzada a Espanya, amb aquest

sistema els temps d'execució dels habitatges es poden reduir a la meitat respecte a la metodologia d'edificació tradicional, cosa que també en pot disminuir els costos.

A més, com que es concentra gran part del procés constructiu en un entorn industrial, es redueixen els residus d'obra, els nivells de consum energètic, la contaminació vinculada al transport dels materials o el soroll generat pels treballs de construcció al solar de l'edifici. La monitorització del procés a la fàbrica també permet ajustar millor la demanda de materials a les necessitats reals del procés constructiu.

Què és la industrialització en 2D i en 3D?

Les característiques exposades fins ara són comunes a les metodologies d'industrialització, que són diverses i es poden combinar en major o menor grau en cada procés constructiu. Per exemple, hi ha solucions que passen per la construcció amb components bidimensionals (2D) en l'entorn industrial controlat (*offsite*) —per exemple, la façana d'un edifici—, que es poden ajuntar amb d'altres per formar l'estructura tridimensional dels habitatges al solar corresponent (*onsite*). En canvi, hi ha un altre tipus de construcció industrialitzada (modular), que es basa en la construcció de mòduls 3D *offsite*, que es transporten acabats (o quasi acabats) al solar de l'obra, on només s'acaben d'acoblar els uns als altres per articular l'estructura completa de l'edifici, connectar les instal·lacions i fer alguns acabats. Dit d'una altra manera, amb la construcció modular en 3D, la industrialització (o el procés a la fàbrica) es porta més enllà que amb els sistemes bidimensionals.

Diferències entre prefabricació i industrialització

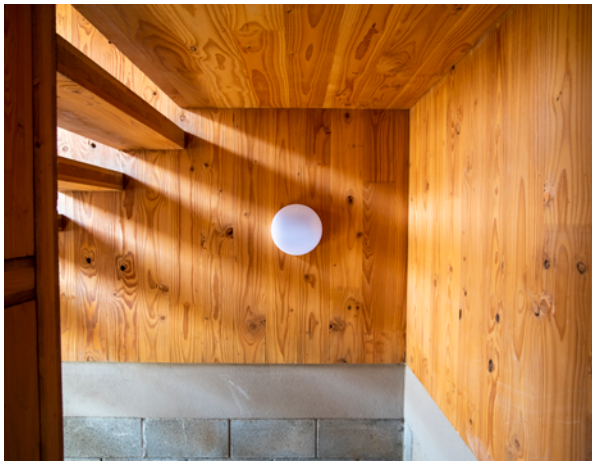
Una altra metodologia constructiva que també es duu a terme en entorns controlats dins el món de la industrialització és la prefabricació. Aquesta darrera tècnica concentra un elevat grau d'industrialització en un element constructiu, un component complex o una part de l'habitatge, com, per exemple, un pilar, una llosa o, fins i tot, un bany complet.

Podríem dir, doncs, que mentre que la industrialització engloba tots els processos d'estandardització i optimització que s'apliquen sobre tot el procés integral de disseny i construcció d'un edifici, la prefabricació n'és un dels processos més significatius, ja que implica la construcció a fàbrica d'elements més o menys complexos (des d'una llosa a un nucli humit complet d'un bany) que es portaran a l'obra totalment acabats.

En aquest sentit, a diferència de la construcció modular en 3D que té un fort component de prefabricació, la construcció bidimensional permet més flexibilitat en la composició i la combinació i pot generar espais més personalitzats segons les necessitats de les persones usuàries de cada habitatge. Per contra, l'adopció de sistemes amb mòduls tridimensionals incrementa el control sobre els materials i la posada en obra, el que permet una reducció més important del termini d'execució pel solapament i l'optimització de les tasques i una incorporació més gran d'altres sectors de població en la construcció.

La demanda d'habitatges industrialitzats, a l'alça

Pel que fa a la demanda d'habitatges construïts a través d'aquestes metodologies, la Plataforma de Edificación Passivhaus (PEP) indica que s'ha incrementat d'un 30% a un 60% des del 2020 a Espanya. Actualment, s'apliquen aquestes metodologies sobre l'1% dels edificis de nova construcció arreu de l'Estat. Però la PEP preveu que aquest percentatge vagi a l'alça i que Espanya tendeixi progressivament cap als nivells d'altres països europeus com Alemanya (9%), Holanda (50%) o Suècia, on pràcticament la totalitat dels habitatges es construeixen per aquesta via. Així doncs, ens trobem tan sols a l'inici del que poden suposar aquestes metodologies de construcció a l'Estat espanyol.



L'ús de la fusta en el procés constructiu

Més enllà de les metodologies de construcció, un altre element fonamental per minimitzar-ne l'impacte ambiental són els materials emprats. Al centre i al nord d'Europa també està força estès l'ús de la fusta com a material constructiu, un ús més incipient en el cas de l'Estat espanyol. Per exemple, a Escòcia s'empra en set de cada deu edificis de nova construcció, segons el portal "Ciudades sostenibles" promogut pel Banc Interamericà de Desenvolupament (BDI).

Els avantatges de fer servir la fusta són múltiples. La seva producció genera menys emissions de diòxid de carboni que altres materials, perquè té la capacitat d'absorbir-lo en el còmput global del seu cicle de vida. La producció d'una tona de fusta suposa l'emissió de 33 quilos de diòxid de carboni, molt per sota dels 694 quilos de l'acer o els 264 quilos del ciment. A més, té més capacitat aïllant que aquests materials (400 vegades més que l'acer), de manera que contribueix a l'eficiència energètica dels edificis. També és un material renovable i reciclable, sempre que cada territori tingui capacitat de regenerar els seus boscos, i alhora flexible, lleuger i fàcil de transportar, cosa que contribueix a l'abaratiment de costos.

En els apartats següents, s'exposa com s'està incentivant l'ús d'aquest i d'altres materials sostenibles i les metodologies de construcció industrialitzada, que redueixen l'impacte ambiental de l'edificació, en diverses promocions d'habitatge públic a la ciutat de Barcelona.

5.2

Un nou model de licitació d'habitatge públic a Barcelona

Encara que és un fenomen incipient a l'Estat espanyol, cada vegada més administracions es plantegen promoure la construcció industrialitzada i sostenible de l'habitatge públic. L'Ajuntament de Barcelona ha estat pioner a l'Estat espanyol en el desenvolupament d'una nova modalitat de licitació d'habitatge públic, el concurs de projecte i obra, que vol fomentar aquests models constructius. Essencialment, aquest model de concurs redueix a un únic procés el que abans eren dues licitacions separades: primer la del projecte arquitectònic i després la de les obres per executar-lo.

D'aquesta manera, el nou model fomenta la col·laboració entre les parts implicades en el procés constructiu (especialment arquitectes, constructors i industrials) des de l'inici del disseny del projecte arquitectònic, un requisit fonamental per als projectes d'industrialització.

DANIEL LÓPEZ, arquitecte de l'IMHAB:

"Cada vegada les empreses són més conscients de la importància d'incorporar criteris de sostenibilitat"

Una iniciativa d'un grup de treball específic del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona

La idea d'unificar el que abans eren dos processos de licitació diferents prové del grup de treball de producció industrial d'habitatge sostenible que es va crear en el marc del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona l'any 2018. Aquest consell l'integren l'Ajuntament de Barcelona, col·legis professionals del sector, cooperatives d'habitatge, professionals independents del sector, ONG que treballen en aquest àmbit, etcètera.

Arran de la iniciativa d'aquest grup, es va començar a treballar en la definició d'aquesta alternativa al model de licitació tradicional, amb els objectius següents: l'acceleració dels processos de producció d'habitatge públic, la producció d'edificis d'alta qualitat arquitectònica, i la reducció de l'impacte ambiental de l'edificació —i de la fabricació dels materials necessaris per fer-ho— fins a un 30%.

Des d'aquesta perspectiva, es van plantejar sis concursos per fer promocions d'habitatge públic als districtes de Sant Martí i Sant Andreu de Barcelona, que es van agrupar en dos processos de licitació el febrer i l'octubre del 2020.

Durant el FHAR 2022, Daniel López, arquitecte de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB), va explicar que, per adjudicar aquestes promocions, es va treballar en una proposta de concurs per promoure la construcció industrialitzada amb criteris de sostenibilitat "amb una mirada àmplia", en la qual poguessin encaixar propostes que optessin per materials diferents o metodologies concretes d'execució.

En total, a aquests sis concursos s'hi van presentar un total de 79 propostes, de les quals 61 van passar el filtre pel que fa als criteris ambientals. "Cada vegada les empreses són més conscients de la importància d'incorporar criteris de sostenibilitat", es mostra convençut López.

En aquestes propostes, es plantejava la utilització de materials constructius com la fusta, el formigó, l'acer laminat o els entramats lleugers metàl·lics, a més de tècniques d'industrialització en 2D o modular tridimensional (amb mòduls 3D). Quant a les emissions de diòxid de carboni, l'impacte ambiental mitjà de la fabricació dels materials per construir les estructures i la part opaca de les façanes dels edificis era de 325 quilos de CO_2, tot i que en els projectes que apostaven per la fusta com a principal material de construcció (34 dels 61 acceptats) aquesta xifra es reduïa a 136 quilos.

Els projectes de fusta fan servir el denominat CLT (fusta contralaminada encreuada, en les seves sigles en anglès), que consisteix en un tauler format per capes de fusta encolades entre si. L'orientació de les fibres de les capes adjacents és perpendicular, d'aquí que es denomini *fusta contralaminada* (a la laminada, les fibres són paral·leles).

Daniel López, arquitecte de l'IMHAB, durant la seva intervenció en el FHAR

DANIEL LÓPEZ (IMHAB):

"Amb la fusta, la reducció de l'impacte ambiental de l'edificació supera el 30% que ens havíem marcat com a objectiu mínim i arriba fins al 60%"

"Amb la fusta, la reducció de l'impacte ambiental de l'edificació supera el 30% que ens havíem marcat com a objectiu mínim i arriba fins al 60%", exposa l'arquitecte de l'IMHAB. Així doncs, l'ús d'aquest material permet una reducció significativa de l'impacte ambiental de la construcció.

A continuació, s'exposen exemples de promocions d'habitatge fetes amb materials i metodologies sostenibles de construcció, arran dels concursos públics de projecte i obra desenvolupats per l'Ajuntament de Barcelona el febrer i l'octubre del 2020, així com arran d'altres processos de licitació.

5.3

L'habitatge públic industrialitzat amb fusta: promocions a Barcelona

5.3.1

L'ús de la fusta en habitatges públics del Poblenou

JOSEP M. FABREGAT, (Fabregat & Fabregat Arquitectes):

"El projecte volia potenciar en la major mesura possible el vector ambiental, des del punt de vista de la sostenibilitat, i hem apostat per la fusta"

Una de les promocions d'habitatge públic que es va iniciar arran dels concursos de projecte i obra exposats anteriorment és la de carrer de Pallars, 487, de la zona del 22@, que consta de 42 habitatges i 2 locals en planta baixa. La redacció del projecte d'aquesta promoció ha anat a càrrec de Fabregat & Fabregat Arquitectes i Oiskovia Arquitectura, mentre que la construcció l'ha executat Constraula Enginyeria i Obres del Grup Sorigué.

Durant el FHAR, l'exposició del projecte va anar a càrrec del despatx d'arquitectura Fabregat & Fabregat, especialitzat des de l'any 2015 en projectes constructius amb marcats criteris ambientals.

En representació d'aquest despatx, Josep Maria Fabregat va exposar que el projecte d'aquesta promoció d'habitatges va partir de dues premisses. D'una banda, volien emmarcar el seu treball en entorns BIM (*building information modeling*), molt freqüents en els processos de construcció industrialitzada. És una metodologia de treball col·laborativa que parteix d'una plataforma digital a la qual poden accedir els agents que intervenen en l'edificació dels habitatges. No només es fa servir durant la fase del disseny arquitectònic sinó en totes les etapes que comprenen el procés de construcció i, en general, durant tot el cicle de vida de l'edifici per

supervisar-ne l'estat de manteniment i les seves necessitats de rehabilitació.

D'altra banda, "el projecte volia potenciar en la major mesura possible el vector ambiental, des del punt de vista de la sostenibilitat, i hem apostat per la fusta", explica Josep Maria Fabregat. L'arquitecte considera que l'ús de la fusta presenta múltiples avantatges: per exemple, és més sostenible, redueix la petjada de carboni i els residus que genera en la construcció són gairebé nuls. Per a Fabregat, la utilització de la fusta com a material constructiu també contribueix a "racionalitzar l'estat dels boscos del país" i, per tant, a la prevenció d'incendis. A més, "implica la creació d'una indústria de la fusta, actualment molt marginal en el nostre entorn més proper i, per tant, la creixent obtenció de matèria primera de quilòmetre zero".

Des del punt de vista de la industrialització de la construcció, Fabregat exposa que la fusta permet aplicar-la en cert grau. Es prefabriquen els elements de fusta de l'edifici amb control numèric, en condicions controlades i amb més precisió, molt millors que les que es donen a l'aire lliure.

En el cas de la promoció d'habitatges del carrer de Pallars, la seva estructura es compon de fusta contralaminada. Les dimensions de la planta de l'edifici són pràcticament quadrades, ja que té prop de 22 metres d'amplada i la mateixa fondària. El bloc d'habitatges té vuit plantes i un pati interior, està envoltat de zones enjardinades i té un disseny arquitectònic que facilita una bona captació de la llum solar i uns alts nivells de confort tèrmic.

"Aquesta geometria la vam voler aprofitar per extreure'n avantatges amb seriacions. La seriació és una forma de preindustrialització", detalla l'arquitecte, que explica que molts elements dels habitatges són idèntics: per exemple, els 126 finestrals que tenen en total les façanes. Així doncs, la industrialització s'ha aplicat no només a estructura de l'edifici de CLT sinó a gran part dels elements que el componen, com els finestrals mateixos, a més de les cuines, les baranes o els banys.

Josep M. Fabregat durant la seva intervenció en el FHAR

JOSEP M. FABREGAT:

"Els avantatges de la industrialització i de la sostenibilitat venen a ser conseqüència els uns dels altres"

"Els avantatges de la industrialització i de la sostenibilitat venen a ser conseqüència els uns dels altres", assegura Fabregat, que també es mostra obert a explorar altres materials constructius més enllà de la fusta. Si bé hi ha països com França, on tot el parc públic és de fusta, considera que no és necessari equiparar-se al país veí sinó respectar un màxim d'emissions de diòxid de carboni en els processos constructius, així com en la fabricació dels materials que es requereixin en cada edificació.

Primera pedra a Binéfar 22, a la zona de la Verneda

5.3.2 Una promoció d'habitatge públic a la Verneda que redueix la petjada de carboni

Un altre exemple de les promocions d'habitatge públic que s'estan construint de forma sostenible i aplicant la metodologia de la industrialització és la del carrer de Binèfar, 22, a la zona de la Verneda del districte de Sant Martí. En aquest cas, el concurs públic de projecte i obra va adjudicar el desenvolupament d'aquesta promoció a COMA Arquitectura i Martí Sanz Ausàs (pel que fa al projecte arquitectònic) i al Grup Mas (pel que fa a l'execució de les obres).

Aquesta promoció inclou 24 habitatges de lloguer protegit i dotacionals que ocupen una superfície total de 2.500 m^2 construïts. Com en el projecte del carrer de Pallars, la simetria forma part intrínseca d'aquesta promoció, en què s'han aplicat metodologies d'industrialització. Els blocs d'habitatges s'erigeixen sobre "una planta tipus, que presenta quatre variants que s'ajusten a les condicions específiques de l'entorn", exposa Maria Assís, de COMA Arquitectura. Tots ells disposen d'una passera a la qual es connecten els habitatges i d'un nucli de comunicació vertical.

Habitatges fets a partir de mòduls tipus que es produeixen en sèrie

Cadascun dels habitatges també presenta una estructura tipus: tenen una primera franja de menjador, una segona de dormitori i una tercera amb cuina, safareig i lavabo i, pel que fa al disseny, s'hi visualitzen elements estructurals de fusta. L'estructura de l'edifici i els balcons dels habitatges faciliten la seva ventilació natural creuada. A la coberta es disposa d'una zona verda i de plaques fotovoltaiques, i a l'espai comunitari s'hi poden trobar els estenedors dels habitatges.
En el futur, la part central de l'edificació en planta baixa es destinarà a un equipament. De fet, en l'actualitat, una de les dues entrades principals de l'edifici ja permet accedir a un pati interior contigu a un centre esportiu municipal.

En la primera imatge, Maria Assís, de COMA Arquitectura

Un projecte que redueix la petjada de CO_2, també en la fabricació dels materials emprats

El desenvolupament del projecte ha tingut especialment en compte la reducció de les emissions de CO_2 en les fases que implica el procés constructiu i el cicle de vida de l'edifici: la fabricació dels materials, el seu transport i el manteniment posterior de l'edifici. S'ha pensat, fins i tot, en l'impacte ambiental d'un eventual enderroc, una vegada hagi acabat el seu cicle de vida.

La fase que suposa una petjada ecològica més gran és el manteniment i l'ús de l'edifici al llarg de tot el seu cicle de vida i aquesta és la part més regulada per la normativa que incideix sobre l'edificació. Si es pren com a referència un cicle de vida de 50 anys, el manteniment i l'ús de l'edifici concentrarien un 54,6% del total d'emissions de CO_2 de totes les fases descrites anteriorment, segons dades facilitades per COMA Arquitectura. Per reduir la petjada ecològica específicament en aquesta fase, a la promoció del carrer de Binèfar s'han adoptat mesures passives per reduir la demanda energètica, com l'obertura de patis cap al sud amb arbres de fulla caduca; sistemes que faciliten la ventilació natural creuada o la protecció solar; bons aïllaments —la fusta hi contribueix, ja que és un bon aïllant—; plaques fotovoltaiques a la coberta, o l'aposta per l'aerotèrmia pel que fa a la climatització i la producció d'ACS.

A més de les mesures perquè s'estalviï energia durant el cicle de vida de l'edifici, ja més treballades i regulades fins ara, "l'aspecte realment innovador del concurs és, sens dubte, l'avaluació de les emissions de CO_2 que estan incorporades a la fabricació dels materials de l'edificació", exposa Assís en relació amb el procés de licitació fet per l'Ajuntament de Barcelona per adjudicar l'obra. La fabricació d'aquests materials representa un 38,6% del total d'emissions de diòxid de carboni que suposa el procés de construcció i el cicle de vida d'un edifici, segons les dades facilitades per COMA Arquitectura.

MARIA ASSÍS (COMA Arquitectura):

"L'aspecte realment innovador del concurs és, sens dubte, l'avaluació de les emissions de CO_2 que estan incorporades a la fabricació dels materials de l'edificació"

MARIA ASSÍS:

"Cal predimensionar i prequantificar la petjada ecològica de CO_2 de la fabricació dels materials constructius emprats"

Tres estratègies per reduir les emissions de CO_2 en l'elecció de materials, el disseny arquitectònic i la reutilització

En la promoció del carrer de Binèfar, Assís explica que s'han seguit tres estratègies per reduir la petjada de CO_2. En primer lloc, s'han escollit materials que generen menys petjada ecològica en la fabricació, principalment la fusta, que, en aquest projecte "ha substituït estructuralment materials de gran impacte pel que fa al CO_2 com l'acer o el formigó". També s'ha apostat per l'ús d'altres materials com el suro o les ceràmiques reciclades, entre d'altres. A això s'hi ha afegit la incorporació de la vegetació com a element important del projecte, tant a la coberta de l'edifici com en les àrees d'esbarjo del complex d'habitatges o sistemes de protecció solar, entre d'altres.

La segona estratègia s'ha basat en l'optimització del disseny arquitectònic, de manera que l'estructura mateixa de l'edifici contribueixi a reduir la despesa energètica de les llars. Amb aquesta finalitat, s'han adequat diverses característiques del mòdul bàsic de l'edifici, perquè garanteixi un bon confort tèrmic, entre d'altres condicions per millorar-ne l'eficiència energètica. L'ús mateix de la fusta amb finalitats estructurals i de tancament és útil amb aquesta finalitat, ja que és un bon aïllant tèrmic.

Finalment, la tercera estratègia passa per la reutilització dels materials durant el procés de construcció industrialitzada de l'edifici. Això és possible perquè els mòduls dels edificis són uniformes i es produeixen en sèrie, de manera que per construir-ne cadascun es fan servir els mateixos materials. Per tant, si sobren materials en produir un mòdul, es poden reutilitzar per elaborar-ne un altre.

A partir de la seva experiència, Assís exposa quins són els reptes de futur per promoure habitatges sostenibles a través de la industrialització. D'una banda, exposa que els processos de presa de decisió no són lineals i que, per tant, cal dur a terme avaluacions sincròniques dels impactes ambientals, econòmics o relacionats amb el disseny i les prestacions requerides, tant qualitatives com quantitatives. D'altra banda, destaca que, per implantar aquesta metodologia, "cal predimensionar i prequantificar la petjada ecològica de CO_2 de la fabricació dels materials constructius emprats" i optar per altres d'alternatius, en cas que sigui necessari per reduir-la. Si bé considera que la fusta té un gran potencial, creu que no se'n produeix prou a Catalunya per donar servei a tots els projectes que es fan en l'actualitat, de manera que cal potenciar aquesta indústria a Catalunya i, alhora, buscar altres materials sostenibles.

La recerca de solucions alternatives ha de garantir que l'edifici compleixi totes les prestacions ambientals i tècniques requerides. En definitiva, considera que cal adoptar "una visió holística" de l'edifici amb l'anàlisi de les interferències que rep en múltiples àmbits.

5.3.3

Terrasses per a la vida: l'edifici d'habitatge públic de fusta més alt de l'Estat

El projecte de l'edifici de fusta massiva industrialitzada d'habitatge públic més alt de tot l'Estat es troba a Barcelona, al carrer de Lola Iturbe Arizcuren de la Verneda. També es construirà, com les dues promocions anteriors, arran d'un procés de licitació pública de projecte i obra de l'Ajuntament de Barcelona. Es tracta del projecte "Terrasses per a la vida", que deu el nom a les àmplies terrasses de què disposen els habitatges de l'edifici, una aposta que es va fer arran de la pandèmia de la covid, quan va créixer la demanda social per tenir espais exteriors dins dels domicilis, després de l'experiència dels contextos de confinament. Cal tenir en compte que el concurs públic per licitar el projecte es va fer a finals del 2020.

L'edifici d'habitatge públic de fusta més alt de l'Estat tindrà 8 plantes amb 5 habitatges cadascuna, amb un total de 40 llars, a les quals s'afegeix una planta baixa destinada a usos comunitaris. En total, ocupa una parcel·la de 423 m^2 i té una superfície construïda total de 3.377 m^2. El seu disseny arquitectònic ha anat a càrrec de Guallart Architects i de Daniel Ibáñez, arquitecte fundador d'Urbanitree, que es dedica al desenvolupament d'edificis i entorns urbans sostenibles, i director de l'Institut d'Arquitectura Avançada de Catalunya (IACC). L'encarregada de les obres de construcció és l'empresa Acsa, Obres i Infraestructures, del grup Sorigué.

DANIEL IBÁÑEZ, arquitecte:

"A la paleta d'opcions que té un arquitecte a l'hora de decidir quina és la seva contribució mediambiental, la selecció de materials pel que fa a la petjada de diòxid de carboni que tenen associada és la més fàcil i la més evident"

Ibáñez, que ha enfocat la seva carrera professional, acadèmica i investigadora en les implicacions arquitectòniques, urbanes i territorials de l'ús de materials renovables en l'edificació, recorda que més del 40% de les emissions globals de CO_2 es deuen a la construcció. "Des de fa moltes dècades, estem centrats en les emissions operacionals dels edificis, en quanta energia gasten, però ens hem oblidat d'una segona dimensió, que són aquelles emissions de CO_2 en la producció, fabricació i construcció dels elements constructius", exposa Ibáñez, que considera fonamental avançar en aquesta qüestió. En aquest sentit, afegeix: "A la paleta d'opcions que té un arquitecte a l'hora de decidir quina és la seva contribució mediambiental, la selecció de materials pel que fa a la petjada de diòxid de carboni que tenen associada és la més fàcil i la més evident".

Des d'aquesta perspectiva, el projecte de "Terrasses per a la vida" basa tota l'estructura de l'edifici en plaques de fusta CLT, amb l'única excepció de la planta baixa i dels fonaments. "La fusta està

Daniel Ibáñez, arquitecte fundador d'Urbanitree durant la seva intervenció en el FHAR

cridada a tenir paper molt important, específicament en l'habitatge; té moltes virtuts, més enllà de les mediambientals, i està cridada a tenir un paper predominant", assegura Daniel Ibáñez, que aposta per impulsar més la indústria de la fusta a Catalunya i al conjunt de l'Estat: "Amb gairebé el 60% de superfície forestal, Catalunya hauria de tenir aquest tipus d'indústries associades; sabem que a Espanya hi ha 27 plantes de ciment i només dues grans indústries de fusta per produir un edifici com aquest". En el cas concret d'aquesta promoció, la fusta prové d'un planta de Galícia, per la qual cosa Ibáñez considera que encara es podria millorar en termes de proximitat dels materials respecte al lloc de l'edificació.

DANIEL IBÁÑEZ:

"Els edificis no són només centres de consum sinó també centres productius on fabricar mobles, energia, aliments, etcètera"

Més enllà de l'ús de la fusta, aquesta promoció d'habitatges consta de molts altres elements que confereixen sostenibilitat i eficiència energètica a l'edificació. L'amplitud dels espais a l'aire lliure també és una part essencial del projecte, com es mostra en el pati de llums interior, les terrasses i d'altres espais exteriors. Alhora, el disseny de l'edifici vol afavorir l'autoconsum d'energia i facilitar que els seus habitants puguin conrear les seves pròpies fruites i verdures. A la coberta s'hi instal·larà el primer hivernacle vertical solar d'un edifici d'habitatge públic, cosa que servirà per lluitar contra l'efecte illa de calor, a més de proveir d'aliments la comunitat. Per contra, l'edifici no disposa d'aparcament, perquè vol fomentar un model de mobilitat sostenible.

La planta baixa servirà per a usos comunitaris i una de les possibilitats que s'ha plantejat és destinar-la a un ateneu de fabricació d'estris o mobles necessaris per a les llars (cadires, mobles, etcètera), a disposició de les persones residents de l'edifici. "Els edificis no són només centres de consum sinó també centres productius on fabricar mobles, energia, aliments, etcètera", exposa Ibáñez. "No podem pensar simplement a substituir un material per un altre sinó a canviar la filosofia amb què construïm", assevera.

Per promoure aquest canvi de filosofia, Ibáñez considera clau la col·laboració de l'Administració i que els concursos públics amb què es licita habitatge públic comencin a incorporar criteris que afavoreixin les solucions basades en la sostenibilitat i la industrialització, com ha començat a fer l'Ajuntament de Barcelona.

5.3.4.
Habitatge dotacional a Sant Andreu

A partir de la construcció industrialitzada, també s'està donant resposta a les necessitats residencials de la gent gran, les persones joves o altres col·lectius en situació d'exclusió residencial. Aquesta és la metodologia emprada per reconvertir les antigues casernes de Sant Andreu en equipaments i habitatges públics per a la ciutadania, com havien reivindicat llargament els moviments veïnals i socials del barri.

L'Ajuntament de Barcelona ja va licitar l'any 2019 la construcció de la primera de les tres promocions d'habitatge públic (els edificis A, C i J) de què disposarà aquest espai. En aquesta zona, hi ha previst un projecte per combinar els espais reservats a habitatge públic amb zones verdes, equipaments educatius, sanitaris i juvenils, i locals comercials.

Un procés de construcció industrialitzada monitoritzat pel sistema BIM, a través d'una plataforma digital

Durant el FHAR, es va presentar una d'aquestes tres promocions d'habitatge, la de l'edifici J, destinada a l'habitatge dotacional i situada entre el carrer de Fernando Pessoa i el passeig de Torres i Bages. El disseny d'aquest edifici, amb la fusta com a principal material, ha anat a càrrec de Vivas Arquitectos, mentre que l'empresa encarregada de la construcció és Constructora del Cardoner. Per desenvolupar aquest projecte, s'han aliat amb 011h, una empresa especialitzada en el seguiment dels processos constructius industrialitzats a través de plataformes digitals i col·laboratives. Tot el procés s'ha fet a través del sistema BIM (*building information modeling*), en el qual es poden "traslladar dades per organitzar l'ordre de fabricació, optimitzar els sistemes de transport, fer un control

exhaustiu dels processos de muntatge, tot això amb el propòsit de reduir el temps d'execució", exposa Isabel Pérez, de Vivas Arquitectos.

Aquesta promoció, amb un total de 56 habitatges dotacionals, ocupa una superfície total en sostre de 5.000 m², que inclouen tant l'espai ocupat per l'edifici (el 60% del total) com les zones exteriors del complex (el 40% restant). El disseny d'aquest edifici té una planta baixa, que es destinarà a una escola bressol, i quatre pisos superiors més per a habitatges dotacionals.

Habitatges d'estructura flexible que s'adapten a les necessitats canviants de les persones residents

Els habitatges, amb dues habitacions cadascun, tindran una estructura flexible, perquè les estances es puguin combinar de forma diferent segons les necessitats de les persones que hi resideixin. En la majoria, la cuina estarà a l'espai reservat a la sala, juntament amb el menjador, tot i que en alguns casos ocuparà una zona diferenciada. El disseny dels edificis està pensat per garantir unes bones condicions tèrmiques, així com per millorar l'eficiència energètica. Preveu que hi hagi tres patis centrals interiors per facilitar la il·luminació i la ventilació naturals dels habitatges. L'edifici incorpora sistemes d'aerotèrmia i obtindrà energia de plaques fotovoltaiques, i, a més, tots els allotjaments tindran ventilació natural creuada.

Pel que fa al disseny, la façana estarà integrada en l'entorn que envolta l'edifici, "per no trencar amb la imatge del barri", com diu Isabel Pérez, de Vivas Arquitectos. Per protegir-se del sol, tots els habitatges tindran les clàssiques persianes estil Barcelona, cosa que també donarà una imatge d'homogeneïtat a la façana de l'edifici, "de caire local i domèstic", en paraules de l'arquitecta. Pérez afegeix que l'edifici s'ha organitzat amb la idea de "fer una transició del més públic al més privat, des de l'espai públic cap endins, de manera que, en accedir-hi des del carrer, primer hi ha els espais comunitaris i després els habitatges domèstics".

Un projecte que parteix de la voluntat d'optimitzar la quantitat de fusta

Isabel Pérez, que dirigeix projectes de Vivas Arquitectos d'elevat compromís ambiental amb sistemes de construcció sostenible, explica que, en el cas de la promoció de les casernes de Sant Andreu, "es partia de la voluntat d'optimitzar la quantitat de fusta, també en els murs i en els pòrtics". Les plantes de cada pis estan fetes amb fusta, i els murs i pòrtics també amb CLT. Només la planta baixa està feta amb estructures de formigó.

En la primera imatge, Isabel Pérez, de Vivas Arquitectos, durant la seva intervenció en el FHAR

Tot i apostar per la construcció industrialitzada amb fusta, Isabel Pérez adverteix que no es pot fer servir aquest material —o no majoritàriament— en tot tipus d'edificacions. En la seva opinió, l'habitatge sí que és fàcilment adaptable a l'ús de la fusta, però altres tipus d'edificacions, especialment si són de projectes a gran escala, poden requerir altres materials. "Cal buscar altres materials que minimitzin l'impacte ambiental; la fusta no és l'única solució", resumeix. Altres materials sostenibles que es poden fer servir per a la construcció són l'argila, el suro o la terra piconada.

A més, Pérez adverteix que maximitzar la quantitat de fusta emprada en la construcció d'un edifici també implica més dificultats per complir altres requeriments, per exemple quant a l'acústica o les mesures de prevenció d'incendis. Per això, es mostra partidària "d'anar a opcions més híbrides, no monomaterials, per exemple a partir de la barreja de fusta amb formigó", que, segons el seu parer, confereixen més flexibilitat als projectes.

ISABEL PÉREZ (Vivas Arquitectos):

"Cal buscar altres materials que minimitzin l'impacte ambiental, la fusta no és l'única solució"

5.4 L'habitatge públic industrialitzat modular

Si en l'apartat anterior s'han exposat exemples de complexos d'habitatge públic fets majoritàriament a partir de tècniques d'industrialització en 2D i que fan servir la fusta com a material constructiu (de forma exclusiva o en combinació amb d'altres materials), a continuació ens centrem en les promocions que han optat pel sistema de construcció modular.

En aquest sistema es basaven sis de les propostes acceptades als concursos de licitació de projecte i obra duts a terme per l'Ajuntament de Barcelona el febrer i l'octubre del 2020, exposats en l'apartat anterior. L'arquitecta de l'IMHAB Cecília Colomer va detallar les modalitats de construcció industrialitzada modular en què es basaven aquestes sis propostes, durant l'edició del FHAR del 2022.

D'aquestes sis propostes, quatre es basaven en solucions amb mòduls 3D amb materials com estructures metàl·liques i forjats col·laborants (mixtos d'acer i formigó) o de llosa de formigó; una, en l'ús de contenidors marítims reciclats, i una altra, en el sistema Jit Housing. Aquest innovador sistema està associat als models de ciutat intel·ligent (*smart city*) i empra sistemes i materials constructius aïllants i que contribueixen a reduir i a fer un ús més eficient de l'energia combinant estructures tubulars d'acer, plaques Termochip amb fibrociment i forjats de llosa de formigó.

A continuació, s'exposa un dels projectes guanyadors d'aquests concursos de licitació de projecte i obra que fa servir la construcció modular amb mòduls 3D de la primera de les tipologies descrites anteriorment, fet al carrer del Marroc del Poblenou. A continuació, s'exposen dos exemples de promocions d'allotjaments APROP fets amb contenidors marítims reciclats, corresponents a altres processos de licitació.

5.4.1

La construcció modular en la promoció d'habitatge públic del carrer del Marroc al Poblenou

Una de les promocions d'habitatge social impulsades a Barcelona a través del sistema de construcció modular és la situada al carrer del Marroc, 180, a la zona del Besòs. Amb un disseny arquitectònic integrat en el context de l'antic recinte fabril del Poblenou, la promoció consta d'un total de 45 habitatges amb dos dormitoris cadascun. A més dels habitatges, l'edifici consta de circulacions interiors entre estances i galeries amb usos diversos, que faciliten la comunicació entre les parts de l'edificació i la ventilació natural de les llars. Els habitatges també estan concebuts per adaptar-se, de forma flexible, a les necessitats de les persones residents.

L'execució del projecte va a càrrec d'Exe Arquitectura i Vivas Arquitectos, quant al disseny arquitectònic, i de Constructora del Cardoner, pel que fa a l'execució de les obres. Marc Obradó, d'Exe Arquitectura, explica que dues prioritats estratègiques per al desenvolupament d'aquesta promoció d'habitatges han estat reduir l'impacte ambiental de l'edificació i alhora disminuir els terminis d'execució.

El model de construcció modular que s'ha seguit a l'obra permetrà solapar el treball *offsite* i *onsite* (a l'entorn industrial controlat i al lloc de l'edificació). Per exemple, mentre es col·locava una planta d'un edifici al lloc de l'obra es podia estar acabant una altra planta en l'entorn controlat de fabricació. Gràcies a això, "s'han aconseguit reduir els terminis d'execució en un 40% respecte als sistemes convencionals de construcció", explica Obradó. El ritme de construcció permet construir 300 m^2 d'obra diàriament, segons dades facilitades per Exe Arquitectura.

MARC OBRADÓ (Exe Arquitectura):

"S'han aconseguit reduir els terminis d'execució en un 40% respecte als sistemes convencionals de construcció"

Una construcció modular gestionada a partir del model de treball col·laboratiu

Obradó enumera molts altres avantatges d'aquest sistema constructiu, no només pel que fa a la reducció de l'impacte ambiental sinó també pel que fa a l'augment de la productivitat, ja que facilita l'alternança de grups de

Marc Obradó, (Exe Arquitectura), durant la seva participació en el FHAR

treballadors i treballadores per torns a l'entorn industrial. Alhora, "el model de treball a la fàbrica contribueix a garantir més igualtat de gènere entre la plantilla, ja que hi ha més dones que treballen en aquests entorns industrials que no pas a peu d'obra", assegura Obradó.

Per al desenvolupament de processos de construcció modular industrialitzada, Obradó considera fonamental la coordinació de les parts que hi estan involucrades (arquitectes, constructors, industrials, etcètera). En aquest sentit, existeix el model de treball col·laboratiu IPD (*integrated project delivery*), basat en els processos de col·laboració coordinada entre els equips humans que intervenen en la construcció d'un edifici durant tot el cicle de vida del projecte, que es basa en els principis de la intel·ligència col·lectiva, l'intercanvi d'informació i la transparència i el compromís de les parts implicades en l'assoliment d'un objectiu comú. També hi ha altres metodologies de gestió empresarial com el mètode *lean* i el 5S. El *lean* és un mètode innovador centrat sobretot a fer més eficients els processos de gestió, i el 5S es basa a desenvolupar un model d'organització empresarial que contribueixi a ordenar els processos de treball, mantenir una productivitat elevada i, alhora, fidelitzar les parts que col·laboren en el desenvolupament dels projectes.

En definitiva, l'aposta per la construcció modular industrialitzada, amb la possibilitat d'introduir metodologies de treball com les que hem vist, contribueix a assolir els objectius de reducció de terminis i d'impacte ambiental en aquesta promoció de 45 habitatges públics.

5.4.2

APROP, allotjaments provisionals de proximitat amb contenidors marítims reciclats

Una altra de les solucions que l'Ajuntament de Barcelona està promovent per donar una resposta ràpida a les necessitats residencials urgents de la ciutadania són els allotjaments temporals de proximitat del projecte APROP. Es tracta d'allotjaments construïts a partir de contenidors marítims reciclats que s'estan fent a la ciutat des de l'any 2019. Durant el FHAR, es van presentar les dues primeres promocions dels allotjaments APROP de Barcelona, al barri Gòtic i a l'entorn de la plaça de les Glòries. La primera va acabar el 2019 i la segona a finals del 2022.

La promoció d'allotjaments APROP a Ciutat Vella

La promoció del programa APROP de Ciutat Vella, que consta de dotze allotjaments, ha estat dissenyada per Yaiza Terré Arquitectura, Straddle3 i Eulia Arkitektura. La construcció ha anat a càrrec de l'UTE Constècnia i Eurocatalana.

Yaiza Terré, codissenyadora del projecte arquitectònic d'aquests allotjaments APROP, recorda que, quan es va iniciar aquesta promoció, es va aixecar una forta polèmica. Era el primer projecte de l'Estat amb contenidors marítims reciclats i, malgrat que aquesta metodologia ja estava estesa en altres països del centre i el nord d'Europa, la seva arribada a Barcelona va generar certa incomprensió. "Van sorgir moltes veus crítiques", recorda Terré, que exposa que es va posar de manifest "la necessitat de pedagogia" sobre aquesta qüestió.

YAIZA TERRÉ:

"D'un element reciclat vell, com un contenidor marítim, se'n pot obtenir un edifici amb les mateixes prestacions que qualsevol altre"

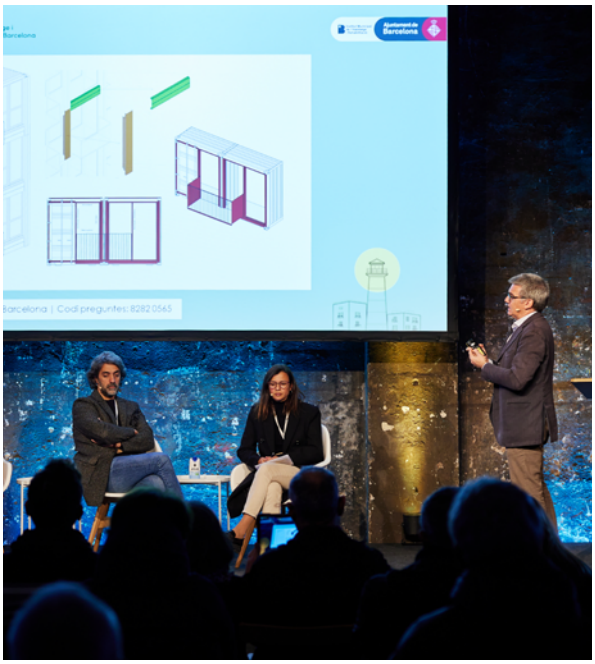
En aquest sentit, Terré llança diversos missatges per evidenciar els avantatges d'aquest model constructiu. D'una banda, no hi ha la necessitat de vincular-se a cap proveïdor concret per adquirir els materials necessaris per aixecar l'edifici (en aquest cas, els contenidors), perquè qualsevol persona o petita i mitjana empresa els pot obtenir per fer-ne l'ús que consideri. Tampoc no cal tenir una constructora amb una gran infraestructura, perquè en qualsevol solar es poden dur a terme els treballs d'execució de l'obra a partir dels contenidors. En la promoció de Ciutat Vella, es va optar per una pime de construcció.

El muntatge dels mòduls és àgil i permet edificar amb terminis més curts (de quatre mesos en el cas de la promoció de Ciutat Vella) uns allotjaments amb bons estàndards de qualitat. "D'un element reciclat vell, com un contenidor marítim, se'n pot obtenir un edifici amb les mateixes prestacions que qualsevol altre", assegura Terré.

Un altre avantatge és que, en qualsevol edifici d'allotjaments APROP, el punt en què s'acoblen tots els mòduls és el mateix. Així doncs, els mòduls de les promocions del projecte APROP es podrien intercanviar els uns amb els altres. Finalment, un altre element a favor de fer servir els contenidors és la seva llarga vida útil i facilitat de transport. Cal tenir en compte que són un tipus de material concebut per al transport marítim i, alhora, per resistir condicions adverses, les que han de suportar durant els trajectes en vaixell.

L'edifici d'allotjaments de Ciutat Vella, situat al carrer Nou de Sant Francesc, 8-10, del barri Gòtic, a prop de la Rambla, consta d'una planta baixa i de quatre pisos més. La planta baixa se sustenta amb una retícula de pilar i bigues metàl·liques, sobre les quals se superposen les quatre fileres de contenidors marítims. El sistema per apilar contenidors és el mateix que es fa servir al port. És a dir, s'apilen entre si sense cap estructura addicional més enllà de l'acoblament entre els mòduls. Una vegada fet aquest muntatge, s'hi afegeixen elements addicionals, com les escales o la coberta.

Pel que fa als usos dels allotjaments APROP de Ciutat Vella, la planta baixa està destinada a un local. També hi ha un espai reservat per a un porxo, el rebedor de les persones que accedeixen a l'edifici. Pel que fa als quatre pisos superiors, a cada planta hi ha dos contenidors centrals que es destinen a un allotjament simple (de 30 m^2) i dos parells de contenidors a les cantonades, que són per a allotjaments dobles (de 60 m^2).



A dalt, Yaiza Terré, arquitecta; **al mig i a baix**, Lluís Roig (Tribuna Arquitectura) explicant les promocions APROP

Els allotjaments temporals APROP es poden traslladar fàcilment allà on siguin més necessaris en cada moment

Quant a la façana, Terré explica que, a la promoció del Gòtic "s'ha alineat amb la dels edificis veïns". Per fer-ho, s'ha incorporat una "doble pell" sobre les superfícies dels contenidors per homogeneïtzar el seu aspecte amb el dels edificis contigus. L'edifici també està concebut per garantir unes bones condicions climàtiques. La façana lateral de l'edifici està més oberta i s'orienta cap al sud, cap a una plaça, una orientació que afavoreix unes bones condicions tèrmiques i de ventilació natural. Alhora, s'hi garanteixen les condicions necessàries pel que fa a la protecció contra incendis i la contaminació acústica, i es recobreixen amb cartó guix els contenidors, per garantir-ne l'aïllament.

Com a reflexió final, Terré remarca que el final del procés d'edificació no arriba amb la posada en marxa dels allotjaments, sinó que continua durant tot el cicle de vida de l'immoble i afegeix que "sempre hi ha la possibilitat de desmuntar una promoció d'allotjaments APROP i muntar-la en un altre lloc, on l'evolució del context social la faci més necessària", ja que precisament es tracta d'un projecte per atendre necessitats residencials temporals.

La promoció d'allotjaments APROP a les Glòries

A l'entorn de la plaça de les Glòries, s'ha impulsat la construcció de la segona promoció d'allotjaments APROP de Barcelona, també a través del model de licitació de projecte i obra. En aquest cas, s'ha adjudicat el projecte a Tribuna Arquitectura (disseny) i a la constructora Calaf (execució de les obres).

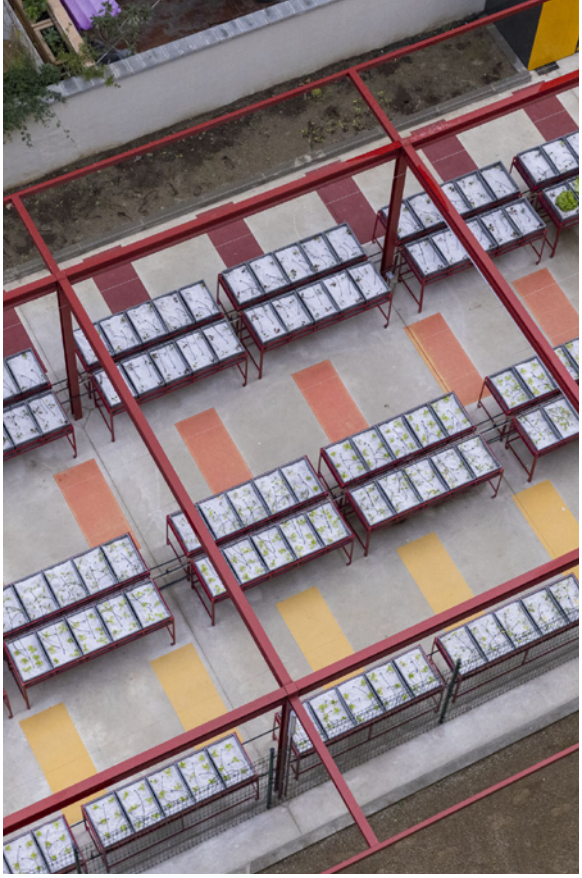
La promoció d'allotjaments APROP de dimensions més grans: set plantes i sis allotjaments per planta

L'edifici de Glòries ha requerit sis mesos i mig per a l'execució de les obres, dos més que en el cas de Ciutat Vella, tot i que cal tenir en compte que aquest segon bloc de l'APROP té unes dimensions més (set plantes i sis allotjaments per planta). Aquesta promoció va acabar-se a finals del 2022.

Lluís Roig (Tribuna Arquitectura) remarca que l'experiència prèvia de Ciutat Vella els va inspirar sobre com procedir

en el desenvolupament de la promoció de les Glòries. En aquest projecte, s'ha optat per un model de construcció modular més proper a la prefabricació, és a dir, amb un nivell de finalització i acabat dels treballs més *offsite*.

Aquest model ha fet possible culminar una promoció dels allotjaments APROP d'unes dimensions més grans que la primera, que consta de set plantes formades per fileres d'onze contenidors en cada cas. Aquests onze contenidors constitueixen l'estructura de sis habitatges, ja que en cada planta n'hi ha un d'individual, amb un dormitori, i cinc de dobles amb dos dormitoris. Els dobles estan formats per la superposició de dos contenidors connectats a través d'obertures laterals.



Vista aèria del horts hidropònics del terrat de la promoció d'allotjaments APROP a les Glòries

Un edifici eficient energèticament i amb un gran hort hidropònic

Als habitatges s'hi accedeix per passeres, que actuen alhora com a terrasses comunes dels allotjaments i, en conseqüència, com a espais de relació. Alhora, es disposa d'un espai interior per a la relació entre les persones residents, així com d'un gran hort hidropònic, és a dir, amb plantes que no es conreen sobre terra sinó a partir d'una solució mineral en aigua, que es connecta a les arrels a través de sistemes de reg i canalització, cosa que possibilita fer un ús eficient dels recursos hídrics. En aquest cas, l'hort és gestionat per l'Institut Municipal de Persones amb Discapacitat.

LLUÍS ROIG (Tribuna Arquitectura):

"En el disseny de les façanes, s'ha optat per mantenir les portes originals dels contenidors; volíem que no s'oblidés l'origen de l'edifici: contenidors marítims reciclats a què s'ha donat una nova vida útil per resoldre necessitats residencials"

Així mateix, el bloc d'allotjaments APROP de Glòries té diverses instal·lacions i sistemes per millorar l'eficiència energètica de les llars. A la coberta, s'hi troben plaques fotovoltaiques i l'edifici disposa d'un sistema d'aerotèrmia centralitzada. L'aigua de la pluja també es canalitza amb una cisterna soterrada i es fa servir per regar l'hort hidropònic a la planta baixa.

Així mateix, s'han adoptat mesures per millorar l'aïllament tèrmic de les façanes amb materials com xapes, o per recordar els materials originals de l'edifici a la façana, tal com explica Roig: "En el disseny de les façanes, s'ha optat per mantenir les portes originals dels contenidors. Volíem que no s'oblidés l'origen de l'edifici: contenidors marítims reciclats a què s'ha donat una nova vida útil per resoldre necessitats residencials urgents de la població de la ciutat".

Diàlegs d'Habitatge

06

El repte de garantir uns lloguers assequibles en el mercat immobiliari

6.1 Les modalitats de regulació del preu del lloguer a Europa

Si en els apartats anteriors hem exposat solucions per ampliar el parc social i públic d'habitatge a partir de la rehabilitació i la nova construcció amb metodologies i materials sostenibles d'edificació, en aquest bloc reflexionarem sobre la necessitat d'intervenir sobre el mercat immobiliari privat per tal d'evitar que els seus preus siguin inassequibles per a la ciutadania. L'apartat se centra fonamentalment en el debat a l'entorn de la regulació del preu del lloguer privat, així com en l'estratègia seguida per les institucions de Barcelona, Berlín i Escòcia per afrontar l'encariment del seu preu i, en un sentit més ampli, el fenomen de la gentrificació.

El debat sobre la necessitat o no de regular els preus dels lloguers ha guanyat presència durant els darrers anys a l'agenda política i mediàtica de Catalunya i l'Estat espanyol, de la mateixa manera que en diversos països d'Europa i del món també s'han confrontat postures diferents sobre aquesta qüestió. La mesura ja s'ha implantat en alguns països i ciutats com Berlín, París, Viena, Nova York i també Barcelona, mentre va estar en vigor la llei catalana de regulació del preu del lloguer entre el setembre del 2020 i el març del 2022. Però la seva implantació s'ha fet sota modalitats diferents, ja que la regulació del preu del lloguer no és un concepte unívoc i pot adoptar fórmules diverses, com exposarem al llarg d'aquest apartat.

ANDREI QUINTIÁ
(Universitat de Groningen):

"El debat de la regulació no es pot reduir a un sí o a un no"

A la pregunta sobre si s'ha de regular el preu del lloguer, també se n'hi afegeix una altra: com s'ha de fer?

Per tant, a la pregunta sobre si s'ha de regular el preu del lloguer, se n'hi afegeix una altra: com s'ha de fer? Per aclarir aquesta qüestió, Andrei Quintiá, investigador postdoctoral a la facultat de Dret de la Universitat de Groningen (Països Baixos) i especialista en regulació de lloguers, va exposar algunes claus que responien les dues preguntes anteriors.

Per a Quintiá, hi ha múltiples motius arreu d'Europa que justifiquen la necessitat d'adoptar mesures per regular els lloguers. D'una banda, cita el decalatge entre l'evolució del nivell d'ingressos de les famílies i el preu dels lloguers, un problema que ja ha suscitat debat a les institucions europees. El Parlament europeu va dictar una resolució el 21 de gener del 2021, segons la qual el context de creixement del preu de l'habitatge a 22 dels estats membres de la UE està tenint un impacte negatiu sobre les economies familiars. Concretament, a l'Estat espanyol el 46% de les famílies en situació de pobresa destinen més del 40% dels seus ingressos a pagar el lloguer, un percentatge només superat pel Regne Unit i Finlàndia, segons dades de l'OCDE (2020).

En contextos d'escassetat d'habitatge públic com l'espanyol, l'expert Andrei Quintiá (Universitat de Groningen) aposta per combinar la necessària ampliació d'aquest parc amb la regulació dels preus del lloguer

L'expert comparteix que una de les principals vies per afrontar aquest problema social és ampliar el parc d'habitatge assequible, ja sigui a través de les promocions de les administracions públiques, del sector privat o del cooperatiu de la col·laboració mútua. Tot i això, considera que, especialment en contextos d'escassetat manifesta d'habitatge social i públic, aquesta mesura no és suficient. Aquest és el cas de l'Estat espanyol, amb un 2,5% d'habitatge social i públic, enfront del 9,3% de la mitjana d'Europa i el 30% de països com Holanda o el 20,9% de Dinamarca.

En definitiva, l'ampliació del parc d'habitatge assequible és una mesura que requereix temps i recursos i que pot donar resultats a llarg termini, però, amb una perspectiva més immediata, cal adoptar solucions que passin per la regulació dels preus dels lloguers. Aquest és el posicionament que va defensar Quintiá i que va sustentar en la normativa i la jurisprudència europees, que tenen en compte la funció social de la propietat a l'hora de ponderar els drets dels propietaris amb els dels inquilins.

Andrei Quintiá, durant la seva intervenció en el FHAR

La regulació del preu del lloguer s'ajusta a la normativa i la jurisprudència europees

Per exemple, el Comitè Econòmic i Social Europeu (CESE) ha dictaminat que, en cas que un estat no pugui satisfer les necessitats d'habitatge de la ciutadania, haurà de recórrer a mecanismes d'intervenció pública (Dictamen del CESE 2013/C44/09). Així mateix, diverses sentències del Tribunal Europeu de Drets Humans (STEDH) han determinat que les regulacions del preu del lloguer s'ajusten a la normativa europea quan respecten el contingut essencial del dret a la propietat. Aquest contingut essencial es respectaria sempre que els propietaris poguessin obtenir un cert retorn econòmic per la inversió feta per habilitar el pis per al lloguer i garantir-ne el manteniment.

El mateix tribunal considera ajustades a la normativa les fórmules per limitar les rendes del lloguer que siguin proporcionals, segons tres criteris principals: que siguin mesures adequades, realment relacionades amb objectius d'interès general; que es prenguin amb la intensitat requerida per assolir la finalitat perseguida, i que siguin realment necessàries, és a dir, que no es puguin substituir per d'altres mesures alternatives menys lesives amb els drets dels propietaris. Segons el tribunal europeu, també s'han de distribuir de forma equilibrada els costos de les polítiques habitacionals; dit d'una altra manera, no es pot fer recaure tota la responsabilitat en els propietaris. Per això, és necessari combinar la regulació dels preus del lloguer amb altres polítiques d'habitatge (així es desprèn de la STEDH de 19 de desembre de 1989, la STEDH de 10 de juliol de 2014, la STEDH de 19 juny de 2006, la STEDH de 12 de juny de 2012, la STEDH de 12 juny de 2014, o la STEDH de 28 de gener de 2014).

Quant a la segona qüestió, sobre com s'ha de regular el preu del lloguer, Quintiá posa de manifest la complexitat d'aquesta política pública, que sovint queda amagada en un debat polític i mediàtic que l'expert considera reduccionista: "El debat de la regulació no es pot reduir a un sí o a un no".

En termes generals, hi ha dues grans categories de sistemes de regulació del preu del lloguer: els de primera generació i els de segona generació. Els controls de primera generació plategen regulacions més intensives, que permeten una variabilitat escassa dels preus dels lloguers.

En el cas espanyol, s'emmarcaria en el sistema de primera generació la regulació dels preus dels lloguers que va estar vigent durant la dictadura franquista. També es van implantar sistemes de primera generació en altres països del context europeu de postguerra, per fer front a l'alça dels preus de l'habitatge deguda a la reducció de l'oferta que havia provocat la destrucció del parc residencial durant el conflicte bèl·lic.

Els índexs de referència per marcar el llindar màxim del preu del lloguer o la seva vinculació a la renda fixada en el contracte anterior, entre les fórmules més habituals en l'actualitat

Enfront de la rigidesa dels sistemes de primera generació, els sistemes més moderns de segona generació permeten una variabilitat més gran del preu dels arrendaments dins d'uns límits, per evitar creixements desmesurats.

Dins dels sistemes de segona generació, hi ha diverses tècniques per limitar els preus del lloguer. Una és la "vinculació a la renda fixada en el contracte anterior", explica Quintiá. Aquest és, per exemple, el cas de França. Essencialment, el sistema francès, creat a finals dels anys vuitanta, manté, en un nou contracte de lloguer, el mateix preu que en l'anterior, però amb excepcions. Si el preu d'aquest lloguer ha quedat molt desfasat, tenint en compte l'evolució dels preus del mercat immobiliari, es podrà revisar dins d'uns límits. El sistema descrit anteriorment delimita el marge de creixement entre contracte i contracte, però no diu res respecte al preu màxim que pot tenir un pis de lloguer. Per això, complementàriament a aquest sistema, normatives franceses posteriors de l'any 2014 han permès establir uns llindars màxims de preus, a partir d'un sistema d'índex de preus del lloguer.

L'establiment d'uns índexs de referència de preus és una altra de les fórmules per a la regulació del lloguer, que, si bé en el cas francès és subsidiària de la vinculació a la renda fixada en el contracte anterior, en altres països constitueix el sistema principal. Per exemple, aquesta és la fórmula per la qual s'ha optat a Alemanya i la que també es va escollir a Catalunya, quan es va aprovar la llei de regulació del preu del lloguer al Parlament de Catalunya el setembre del 2020 (suspesa pel Tribunal Constitucional el març del 2022). Aquests índexs de referència fixen la renda màxima del lloguer dels pisos d'acord amb les seves característiques (dimensions, ubicació, confort, etcètera), d'acord amb el preu de pisos comparables al mercat.

A Suècia, el preu del lloguer es fixa a través d'una negociació col·lectiva entre sindicats d'inquilins i associacions de propietaris

A més de les tècniques anteriors per delimitar la renda dels lloguers, n'hi ha moltes altres que en fixen el preu tenint en compte la inversió dels propietaris per reformar el pis o adequar-lo per a l'arrendament, o a partir de la negociació col·lectiva entre els sindicats d'inquilins i les associacions de propietaris, com el cas de Suècia, entre d'altres.

Com es pot definir una zona de mercat tens?

El que s'ha exposat anteriorment només descriu a grans trets les principals fórmules per regular el preu del lloguer, però, en realitat, cadascuna amaga una complexitat molt més gran, perquè, a l'hora de concretar-se tècnicament, tenen en compte molts altres factors. Algunes regulacions del preu del lloguer afecten qualsevol tipus de contracte d'arrendament, com és el model escandinau mateix. D'altres són selectives i tan sols afecten contractes de lloguer d'habitatges ubicats en determinades zones geogràfiques, especialment aquelles on el problema de l'accés al lloguer és més greu. Són les conegudes tècnicament com a *zones de mercat tens* i que, també en funció de cada regulació, es defineixen a partir de criteris diferents.

Quintiá posa alguns exemples dels criteris que es poden tenir en compte per definir zones de mercat tens, com ara "l'increment de l'esforç de les famílies per pagar el lloguer, l'increment del preu de les rendes del lloguer i la seva relació amb el preu de l'habitatge social, el fet que hi hagi un baix nivell de desenvolupament de l'oferta en el mercat privat". Normalment, es parteix d'indicadors per mesurar l'evolució dels conceptes anteriors durant els anys previs a la subscripció del contracte de lloguer. El nombre d'anys anteriors que es tenen en compte també varia segons la legislació i no està exempt de debat.

Un altre dels factors que diferencia un tipus de regulació d'una altra són les garanties amb què compten els inquilins perquè es compleixin les limitacions de preus fixades per llei. Alguns sistemes fixen garanties processals, és a dir, permeten que els inquilins puguin reclamar els seus drets davant d'un tribunal especial en cas que el propietari incompleixi les limitacions del preu del lloguer fixades per la normativa. Altres tipus de garanties són les administratives, com les d'inspecció i control, en què els poders públics jugarien un paper proactiu per vetllar pel compliment de la normativa i podrien imposar sancions als propietaris que l'incomplissin.

En definitiva, hi ha una gran diversitat de tècniques reguladores, d'una gran complexitat tècnica. Respecte a quina és millor en cada cas i l'impacte que pot tenir, Quintiá assegura que "els efectes de les mesures reguladores depenen del context institucional, de l'ordenament jurídic vigent i del context socioeconòmic". En aquest sentit, exposa diversos exemples de contextos diferenciats que poden condicionar la fórmula elegida i el seu impacte social. No és el mateix aplicar la regulació en un estat on el lloguer és la forma de tinença majoritària que a Espanya, on el mercat és majoritàriament de propietat; com tampoc no ho és limitar la pujada de les rendes durant la vigència d'un contracte d'arrendament quan aquest és indefinit (com a Alemanya) que quan té una durada d'entre 3 i 5 anys (com a Espanya, on va passar de 3 a 5 anys el març del 2019). Tampoc no són comparables les situacions que viuen les ciutats catalanes i espanyoles amb les de Viena, a Àustria, on la meitat del parc residencial és públic o cooperatiu.

Quintiá no nega que la regulació de les rendes del lloguer pugui tenir externalitats negatives, tot i que en tindrà menys com més s'ajusti la fórmula escollida a les necessitats de cada context particular. En alguns contextos, determinades fórmules de regulació poden comportar una reducció de l'oferta del mercat de lloguer, repercutir negativament en la nova construcció d'habitatges destinats a l'arrendament o en el manteniment dels immobles, o generar una distribució ineficient dels pisos. "No són impactes homogenis, no es produeixen a tots els contextos ni amb la mateixa intensitat", ressalta Quintiá, convençut de la necessitat de cercar la fórmula que funcioni millor en cada cas per no deixar desprotegides les persones que són inquilines.

ANDREI QUINTIÁ:

"Els efectes de les mesures reguladores depenen del context institucional, de l'ordenament jurídic vigent i del context socioeconòmic"

6.2

Estratègies contra la pujada dels preus del lloguer i la gentrificació: els casos de Berlín, Escòcia i Barcelona

La conversió de l'habitatge en un bé financer és un fenomen d'abast global que va en detriment de la seva consideració com a dret social en ciutats i territoris d'arreu del món. El que l'arquitecta brasilera Raquel Rolnik denomina *financiarització* de l'habitatge és un dels principals acceleradors del fenomen de la gentrificació als contextos urbans, que propicia l'expulsió de les persones amb menys capacitat adquisitiva de determinats barris i la seva substitució per sectors més adinerats, arran de l'encariment del cost de la vida i, particularment, de l'habitatge i dels lloguers. A això s'hi afegeix el creixement dels allotjaments turístics, que permeten a les persones propietàries de pisos treure'n més beneficis econòmics que amb el lloguer residencial, la qual cosa es veu facilitada per les plataformes digitals del sector.

En aquest context, diverses ciutats i territoris del món estan adoptant respostes diferents per combatre la gentrificació i defensar els lloguers assequibles i, en general, el dret a l'habitatge. En aquest apartat, exposem les estratègies contra la gentrificació desenvolupades a dos territoris europeus, Berlín i Escòcia, i les posem en relació amb les adoptades a Barcelona.

6.2.1 Berlín

Per comprendre l'estratègia contra l'encariment dels lloguers i la gentrificació a Berlín, cal tenir en compte que el context d'aquesta ciutat és molt diferent al barceloní i, en general, al català i l'espanyol. A Berlín, una àmplia majoria dels habitants, el 85%, viuen en habitatges de lloguer. En total, la capital alemanya té actualment 3.775.480 habitants, segons dades oficials.

A Alemanya, les primeres regulacions del preu del lloguer i els contractes d'arrendament indefinits es remunten als anys setanta

A diferència d'Espanya, on el debat sobre la regulació dels lloguers ha emergit fa pocs anys, a Alemanya hi ha en marxa mesures per fer-ho des de la dècada dels setanta del segle XX. Va ser aleshores quan es va fixar el primer pilar del sistema d'estabilització del preu del lloguer a Alemanya (el *Mietspiegel*), que limitava en el creixement durant la vigència d'un mateix contracte fins a una xifra fixada a partir del cost d'habitatges de característiques similars al mercat. Alhora, durant aquesta mateixa dècada, es va donar estabilitat als lloguers amb l'aprovació de la modalitat de contracte d'arrendament indefinit.

Però, després de la caiguda del mur de Berlín, la ciutat no va poder defugir l'onada neoliberal que es va estendre per tot Europa i el món. Durant la dècada dels noranta, es va produir "una forta privatització d'habitatge i de sòl públic", explica Katalin Gennburg, diputada per Die Linke al Parlament de Berlín. Cal recordar que Alemanya és una república federal formada per diferents lands (estats dins de la federació alemanya) i que cadascun té un parlament. Berlín és, alhora, ciutat i land; per això es diu que la capital alemanya constitueix una ciutat-estat i té el seu propi parlament. Des del 2021, la ciutat-estat de Berlín està governada per la coalició del Partit Socialdemòcrata alemany (SPD), Aliança 90 / Els Verds i Die Linke.

La diputada al Parlament berlinès explica que els problemes d'escassetat de sòl públic per construir habitatges socials van portar l'Ajuntament a plantejar-se la utilització de l'entorn d'un aeroport en desús per ampliar el parc residencial. Però aquesta proposta s'enfrontava als defensors del valor històric d'aquest aeroport. L'aeroport Tempelhof està situat al límit del que eren el Berlín Oriental i l'Occidental abans de la caiguda del mur. A aquest aeroport van arribar avions per proporcionar avituallament a milers de berlinesos de la part occidental en el context de la guerra freda, davant del bloqueig de la Unió Soviètica.

Des de l'any 2015, s'ha reforçat el sistema de regulació dels lloguers amb mesures addicionals

A dalt, Katalin Gennburg, diputada al Parlament de Berlín per Die Linke; **a baix**, Vanesa Valiño i Lucía Martín

Davant de la disjuntiva de preservar l'aeroport o destinar-lo a d'altres usos, no només relacionats amb l'habitatge sinó també per a equipaments o oficines, a la ciutat es va fer un referèndum l'any 2014. La ciutadania finalment va rebutjar la proposta de transformació plantejada per l'Ajuntament. Un dels motius que ho explica, segons la diputada de Die Linke, és el següent: "És una zona on el Govern va dir que volia construir habitatge, però es creia que el Govern no fomentaria habitatge social sinó que seria habitatge privat".

Posteriorment a aquest referèndum, s'han mantingut i agreujat les dificultats per garantir els lloguers assequibles a la ciutat, per la pressió exercida pels capitals financers internacionals sobre el mercat immobiliari berlinès i el lloguer turístic. Entre el 2010 i el 2020, els preus dels lloguers a la ciutat han arribat a doblar-se.

Per això, durant els darrers anys, la ciutat no ha deixat de provar fórmules per reforçar el sistema de regulació del lloguer en vigor al país des dels anys setanta. L'any 2015, el *Mietspiegel* (per a la regulació del preu durant la vigència d'un mateix contracte), es va complementar amb un altra figura, actualment essencial per al sistema alemany. Es tracta del fre del preu dels lloguers (o *Mietpreisbremse*), que fixa límits a les rendes dels nous contractes de lloguer, a partir d'un índex de preus de referència.

Addicionalment, des de l'any 2019 s'han aprovat noves mesures per endurir la regulació del preu del lloguer tant al conjunt d'Alemanya com a la ciutat-estat de Berlín. El gener d'aquell any va entrar en vigor una reforma de la regulació dels arrendaments del govern federal que limitava les excepcions per les quals determinats contractes quedaven exempts de la limitació de preus.

Fonamentalment, es regulaven de manera restrictiva els casos en què els propietaris podien posar preus per sobre de l'índex de referència, en cas d'haver fet reformes en l'habitatge arrendat.

KATALIN GENNBURG, diputada al Parlament de Berlín (Die Linke):

"No podem aplicar les mesures de contenció de lloguer que voldríem, tot i que demanem al Govern federal que ens permeti fer-ho"

L'any següent, a Berlín es van posar en marxa més mesures complementàries. La més destacada va ser la congelació de l'índex de referència dels preus dels lloguers —amb els seus valors del 2013— durant cinc anys. Això no obstant, l'Audiència de l'Estat de Berlín va declarar posteriorment que el Govern del land no tenia competències en aquesta matèria, cosa que ha estat ratificada posteriorment pel Tribunal Constitucional Federal, que va invalidar la mesura l'abril del 2021.

La diputada de Die Linke al Parlament lamenta que des del Govern de Berlín no es puguin adoptar mesures específiques per combatre la pujada de preus a la ciutat: "La crisi de l'habitatge a Berlín és molt diferent de la d'altres ciutats. No podem aplicar les mesures de contenció de lloguer que voldríem, tot i que demanem al Govern federal que ens permeti fer-ho".

Mentre continua el debat institucional sobre si els lands han de poder regular directament els preus dels lloguers adequant la normativa a les característiques de cada territori, la ciutadania no deixa de mobilitzar-se per reivindicar el dret a l'habitatge. L'any 2018 es va emprendre una campanya per expropiar els 240.000 pisos que actualment pertanyen al fons d'inversió Deutsche Wohnen i a d'altres grans empreses i que representen l'11% del parc residencial de la capital alemanya. L'objectiu és poder-los destinar a ampliar el parc d'habitatge públic i assequible de la ciutat.

Katalin Gennburg i Eduard Cabré durant la seva participació en el FHAR

Victòria del sí al referèndum per expropiar 240.000 habitatges de Berlín en mans de grans empreses i fons d'inversió

Aquesta campanya va desembocar en un referèndum celebrat l'octubre 2021, poc després de l'arribada de l'actual Govern de coalició a Berlín. La proposta d'expropiació va guanyar el referèndum amb un 56,4% de vots a favor.

Tot i això, cal tenir en compte que els resultats no són vinculants i que ara correspon al Govern de la ciutat decidir com donar resposta a la voluntat popular. Gennburg explica que la voluntat és "proposar una llei per expropiar els habitatges a les empreses que tenen més de 3.000 habitatges" a partir de l'any 2023 i, alhora, "pensar com es pot fer una bona política d'habitatge social, com es pot gestionar l'habitatge perquè la gent visqui bé".

Entre les línies actuals d'actuació del Govern de Berlín en matèria d'habitatge, la diputada de Die Linke també en cita d'altres per guanyar en transparència en el mercat immobiliari: "Volem aconseguir un cadastre de propietaris, saber qui posseeix la ciutat i quan paga cadascú per les seves cases". Aquesta informació és fonamental per planificar les polítiques d'habitatges i les expropiacions que s'escaiguin, segons Gennburg.

Entre els reptes de futur de les polítiques d'habitatge a Berlín, la diputada també es refereix a la necessitat de l'Administració de forjar aliances amb d'altres sectors socials (moviments socials, cooperatius, empreses amb responsabilitat social, etcètera). Es mostra convençuda de la necessitat de sumar tots els esforços possibles per combatre la forta pressió de la gentrificació a les ciutats.

6.2.2 Escòcia

El cas d'Escòcia presenta particularitats que la diferencien del context d'Alemanya. Si a Berlín un 85% de la població viu de lloguer, a Escòcia, només ho fa un 37%, tenint en compte tant els arrendaments del mercat immobiliari privat com els socials. Segons dades oficials del 2019, un 59,1% de la població escocesa viu en pisos de propietat, un 22,8% en habitatges socials, majoritàriament d'arrendament, i un 14,3% en pisos de lloguer privats. El percentatge d'habitatges socials ha disminuït 7 punts percentuals entre el 2000 i el 2019, cosa que s'ha traduït en un augment equivalent dels lloguers al sector privat.

Escòcia va perdre 500.000 habitatges socials per la política del dret de compra implantada per Margaret Thatcher als anys vuitanta

Per comprendre el pes que té la propietat com a forma de tinença a Escòcia i la davallada que han patit els habitatges socials durant les darreres dècades, cal remuntar-se a l'època de Margaret Thatcher com a primera ministra britànica. Als anys vuitanta, Thatcher va aprovar del denominat *right to buy* al conjunt del Regne Unit, que donava, a les persones que vivien en habitatges socials de lloguer, la possibilitat de comprar-los. Moltes ho van fer i això va suposar la privatització d'una gran part de l'habitatge públic i social, tant a Escòcia com a la resta del Regne Unit. Concretament a Escòcia, fins a 500.000 pisos socials van ser comprats arran d'aquesta mesura, amb la conseqüent minva del parc públic d'habitatge, segons l'associació Shelter Scotland.

Després de reiterades reivindicacions dels moviments socials contra aquesta mesura, finalment el *right to buy* va ser abolit a Escòcia l'any 2014. Tot i que s'ha posat fi a aquest mesura, l'habitatge social existent continua sent insuficient per cobrir les necessitats de la població d'Escòcia, on actualment viuen 5 milions de persones. Així ho assegura Megan Bishop, del Secretariat Nacional de Living Rent (el sindicat de llogaters i llogateres d'Escòcia).

MEGAN BISHOP (Living Rent):

"No tenim grans fons d'inversió sinó, sobretot, petits propietaris locals; però també volen maximitzar els seus beneficis i poden arribar a ser molt durs per aconseguir-ho"

A dalt, Megan Bishop de Living Rent (Escòcia); a baix, Lucía Martín, regidora d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona

Living Rent és una organització que defensa l'accés a un habitatge assequible per al conjunt de la ciutadania i unes condicions de tinença segures, a més de lluitar contra els desnonaments. En el context escocès, la lluita d'aquest sindicat no es focalitza tant en els fons d'inversió, com en el cas de Catalunya o Espanya, sinó en els petits propietaris. Així ho assegura Megan Bishop: "No tenim grans fons d'inversió sinó, sobretot, petits propietaris locals; però també volen maximitzar els seus beneficis i poden arribar a ser molt durs per aconseguir-ho".

Living Rent s'organitza de forma democràtica i de dalt a baix, amb branques en diversos barris que elegeixen els seus representants locals i aquests, al seu torn, els supralocals. Un dels principals fronts de lluita d'aquesta organització, que es defineix com a apartidista, també és garantir el bon manteniment dels habitatges de lloguer i que les persones propietàries facin les inversions necessàries perquè així sigui.
El sindicat també estén el seu camp d'actuació a les millores de l'espai urbà per garantir unes bones condicions de vida de la població no només al seu habitatge sinó també a l'entorn del seu barri.

Mesures temporals per la pandèmia a Escòcia: la congelació dels lloguers i la moratòria dels desnonaments

La pressió exercida sobre les institucions per Living Rent i d'altres moviments socials pel dret a l'habitatge en el context de la pandèmia de la covid, va contribuir a l'adopció d'una mesura provisional per congelar els preus dels lloguers a Escòcia i d'una moratòria de desnonaments. La primera ministra escocesa, Nicola Sturgeon, va anunciar aquestes mesures el setembre del 2022, inicialment per al període corresponent als sis mesos següents (de l'octubre del 2022 a finals del març del 2023). El gener del 2023 el Govern escocès va anunciar la prolongació d'aquestes mesures sis mesos més, de l'abril a setembre del 2023, a la qual cosa també han contribuït les mobilitzacions socials. De fet, una de les campanyes recents de Living Rent ha estat precisament "Keep the freeze", per reclamar el manteniment d'aquesta congelació temporal. De tota manera, les condicions amb què es prolongarà la congelació dels preus del lloguer fins al mes de setembre del 2023 són menys garantistes amb els drets dels inquilins que les aprovades d'inici.

Tot i valorar positivament que les autoritats hagin reaccionat davant de la pressió social, el sindicat Living Rent no està, ni de bon tros, satisfet amb els resultats de la posada en pràctica d'aquestes mesures.

MEGAN BISHOP (Living Rent):

"Durant la pandèmia, hem vist com molta gent es quedava sense feina, però els lloguers continuaven pujant"

"Durant la pandèmia, hem vist com molta gent es quedava sense feina, però els lloguers continuaven pujant", lamenta Bishop. Segons el sindicat, la moratòria dels desnonaments aprovada pel Govern escocès el setembre del 2022 no ha evitat que, a la pràctica, alguns llançaments s'hagin acabat duent a terme.

Per a Bishop, els problemes que viu diàriament Living Rent evidencien la necessitat d'adoptar més mesures per combatre la crisi habitacional. En la seva opinió, el creixement de les rendes del lloguer encara és insostenible. Dades oficials mostren que els preus dels lloguers a Edimburg han crescut un 41,7% entre el 2020 i el 2020. En el cas de Glasgow, aquest percentatge s'eleva fins al 48,3%. El fet que la demanda de lloguers sigui 2,5 vegades més gran la del conjunt del Regne Unit és una de les causes d'aquesta pujada de preus.

Un altre dels factors que propicia el creixement de les rendes del lloguer residencial

és la proliferació d'allotjaments turístics, facilitats per les plataformes digitals del sector, un fenomen comú a moltes ciutats europees. Aquest no és, ni molt menys, un problema específic de les grans ciutats com Edimburg o Glasglow, sinó que s'estén a d'altres zones turístiques, com les Highlands. De fet, una de les campanyes de Living Rent, titulada "Highland homes not holiday lets: Stop short-term lets destroying our comunities", està adreçada precisament a combatre aquest fenomen en aquesta part d'Escòcia. Bishop considera que molts allotjaments turístics s'haurien de reconvertir en habitatges assequibles per garantir els drets socials de la població.

La lluita contra la pobresa energètica, una prioritat per a Living Rent a Escòcia

Un altre factor de preocupació de Living Rent és la pobresa energètica en un país amb temperatures molt més baixes que països mediterranis com el nostre. Per fer-ho, més enllà de garantir l'accés als subministraments energètics i a uns nivells de confort tèrmic adequat a les llars, també cal preservar el bon estat de conservació dels edificis. En aquest sentit, Bishop lamenta: "Estem veient llogaters que cada vegada paguen més per habitatges cada vegada més deteriorats". També denuncia que els preus de l'energia són inassequibles per a moltes famílies, mentre que les grans companyies del sector continuen acumulant beneficis: "Patim una pujada del cost de la vida amb costos energètics disparats, malgrat que s'han disparat els beneficis de les empreses que treballen amb combustibles fòssils".

Davant d'aquesta situació, Living Rent té en marxa la campanya "Living Rent: Statement on climate change". Aquesta campanya uneix dos objectius: el de garantir unes condicions de vida adequades als inquilins, per assegurar que tinguin accés als subministraments energètics i a habitatges amb condicions de manteniment que facilitin un bon confort tèrmic, i el de reduir la petjada ecològica de les llars. En l'actualitat, a Escòcia un 16% de les emissions de diòxid de carboni estan relacionades amb el consum energètic domèstic.

Així doncs, el sindicat vincula la lluita contra la pobresa energètica amb la lluita contra el canvi climàtic i uneix aquest objectiu al de regular els preus del lloguer i els lloguers turístics. "Estem pressionant l'Ajuntament d'Edimburg per regular lloguers turístics i imposar un sistema de llicències; esperem que amb això es redueixin", explica Bishop.

Quant a la regulació dels preus del lloguer, explica que Living Rent no es conforma amb congelacions temporals de preus, sinó que aposta per mesures que tinguin continuïtat en el temps. En definitiva, el sindicat aposta per la implantació d'un sistema d'estabilització de les rendes del lloguer a Escòcia que vagi més enllà de les mesures extraordinàries aprovades arran de la pandèmia sanitària.

Megan Bishop, secretària nacional de Living Rent (el sindicat de llogaters i llogateres d'Escòcia), durant la seva intervenció en el FHAR

LUCÍA MARTÍN, regidora d'Habitatge a Barcelona:

"Ens hem trobat unes resistències fortíssimes per tocar els preus del lloguer"

6.2.3 Barcelona

Al conjunt de l'Estat espanyol, l'habitatge públic i social tan sols representa un 2,5% del total del parc residencial, enfront del 9,3% de la mitjana de la UE i el 30% dels Països Baixos o el 20% de Dinamarca. Immersa en aquest context, Barcelona també pateix aquest dèficit, que l'Ajuntament està tractant de pal·liar en la mesura que li ho permeten les competències municipals.

A finals del 2022, a la ciutat hi havia 4.000 habitatges públics més que l'any 2015, segons dades facilitades pel consistori. Però, més enllà d'ampliar el parc residencial públic i assequible, l'Ajuntament es mostra partidari de combinar aquesta mesura estructural necessària amb la regulació dels preus dels lloguers.

"La regulació dels lloguers és una demanda que l'Ajuntament ha defensat des de l'any 2015", recorda Lucía Martín, regidora d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, que també reconeix que, sense la pressió exercida pels moviments socials, aquesta demanda no hauria arribat a les institucions.

En al·lusió a la suspensió de la llei catalana de regulació del preu del lloguer per part del Tribunal Constitucional i als sectors que s'oposen a una mesura d'aquest tipus d'àmbit estatal, la regidora lamenta: "Ens hem trobat unes resistències fortíssimes per tocar els preus del lloguer".

Martín no comprèn aquestes resistències en un context com el català i l'espanyol en què la manca d'habitatge públic i assequible agreuja més les conseqüències del fenomen de la gentrificació i de l'alça dels preus de l'habitatge. A més, en el context postpandèmia, als elevats preus dels lloguers s'hi ha afegit la tendència a l'alça del mercat de compra.

Martín no només aposta per regular el preu del lloguer, sinó per fer-ho d'una forma més ambiciosa que la proposta plantejada per l'Estat, menys decidida que la implantada a Catalunya en opinió dels moviments socials. La regidora d'Habitatge de Barcelona discrepa amb l'opció de regular el preu dels lloguers només en nous contractes de pisos de grans propietaris. Per exemple, a Barcelona, on prop d'un terç de la població ja viu en habitatges arrendats, "això deixaria sense regulació

prop de la meitat dels pisos de lloguer", assegura Lucía Martín. A més, adverteix del perill que els grans tenidors divideixin les seves propietats per esquivar la llei.

Un altre factor que, en opinió de Martín, fa més necessàries les mesures per limitar els preus del lloguer és l'auge de les inversions de capital en el sector immobiliari. "Moltes de les inversions que estaven en altres sectors estan tornant a l'immobiliari en el context actual de crisi energètica". Es refereix així a les "operacions especulatives" dels fons d'inversió o de grans empreses immobiliàries per comprar pisos sencers (compres verticals) o per adquirir edificis per destinar-los a hotels o allotjaments turístics.

Lucía Martín durant la seva intervenció en el FHAR

Un pla pioner per limitar els allotjaments turístics a la ciutat

Davant d'aquesta situació, la regidora exposa algunes de les mesures adoptades per l'Ajuntament de Barcelona durant els darrers anys. Per combatre la gentrificació, explica que durant els darrers anys el consistori ha aprovat reformes del PEUAT (Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics) que han desembocat en "un pla pioner" per limitar els allotjaments turístics a les zones més afectades per la gentrificació de la ciutat, no només els pisos que es lloguen sencers sinó també les habitacions que s'arrenden per separat. També s'ha treballat per garantir que les plataformes digitals del sector, com Airbnb, només facin difusió de lloguers turístics amb llicència.

Així mateix, es refereix a d'altres mesures per ampliar el parc d'habitatge assequible a la ciutat com, per exemple, l'obligatorietat de destinar almenys el 30% de qualsevol gran rehabilitació o nova construcció a habitatge de protecció oficial (HPO). Aquesta mesura es va aprovar el setembre del 2018 en el ple municipal arran d'una proposta dels moviments socials i també va aixecar una forta oposició d'algunes veus del sector immobiliari. En opinió de la regidora, part d'aquestes resistències també eren degudes a l'oposició que suscita entre alguns sectors econòmics i socials la redistribució de l'habitatge protegit per totes les zones de la ciutat: "Hi ha una resistència a la capil·laritat de la mesura, a la mixtura de veïns i veïnes amb diferents rendes".

El 30% de les noves promocions i grans rehabilitacions privades són per a habitatge protegit

Un altre exemple de les mesures

desenvolupades per l'Ajuntament per ampliar el parc d'habitatge assequible és l'exercici del dret de tanteig i retracte, que dona preferència a les institucions públiques per comprar qualsevol pis que es posi en venda i destinar-lo a lloguer assequible.

Malgrat les mesures desplegades per l'Ajuntament de Barcelona, Lucía Martín lamenta que les administracions locals encara tenen moltes limitacions per fer front a la problemàtica habitacional, davant de la pressió de les empreses i del capital internacional sobre el mercat immobiliari i per la manca de competències municipals en aquest àmbit. Les competències d'habitatge recauen formalment en la Generalitat de Catalunya, si bé qüestions fonamentals com la normativa hipotecària o d'arrendaments recauen en l'Estat. En això últim es basa, fonamentalment, la sentència del Tribunal Constitucional que ha invalidat la llei catalana per regular els preus del lloguer.

Cap a una visió més holística de les polítiques d'habitatge que superi els compartiments de l'Administració

Finalment, la regidora considera que el funcionament "compartimentat" de l'Administració tampoc no ajuda a desenvolupar "una política integral d'habitatge", ja que qüestions fonamentals per combatre la gentrificació depenen de departaments diferents —d'una o més institucions—, cosa que fa més difícil elaborar una estratègia coherent per fer front a aquest fenomen.

En definitiva, també és necessari fer reformes internes dins de l'Administració mateixa que ajudin a dissenyar polítiques pel dret a l'habitatge i contra la gentrificació amb una visió més holística.

Diàlegs d'Habitatge

07

La planificació de les polítiques públiques d'habitatge a escala local, autonòmica i estatal: Cadis, la Comunitat Valenciana i Xile

A l'hora de planificar globalment les polítiques públiques d'habitatge, les institucions d'àmbits territorials diferents acaben combinant, en major o menor grau i segons el seu marge competencial i context d'actuació, diverses de les mesures plantejades en els apartats anteriors. La seva planificació pot combinar tant mesures per ampliar el parc d'habitatge públic i social, a partir de la rehabilitació i la nova construcció —amb la possibilitat d'optar per metodologies i materials sostenibles d'edificació—, com d'altres per intervenir sobre el mercat immobiliari.

En aquest apartat, exposarem tres exemples de planificació de polítiques públiques d'habitatge d'administracions d'àmbits territorials diferents (local, autonòmic i estatal), no només de l'Estat espanyol sinó també de l'altre costat de l'Atlàntic. Concretament, descriurem les experiències de l'Ajuntament de Cadis i de la Comunitat Valenciana, així com del Govern estatal de Xile, a partir del que representants d'aquestes institucions van exposar durant l'edició del FHAR del 2022.

Tot i que es tracta d'experiències molt diferents i, en el cas de Xile, d'un context molt allunyat al nostre entorn més proper, podem trobar un nexe comú en els tres casos. Són territoris que han assistit, durant les darreres dècades, a un enfocament neoliberal de les polítiques d'habitatge que els seus governants actuals estan treballant per revertir. Així ho va explicar Vanesa Valiño, cap de gabinet de la Regidoria d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona i moderadora de la taula rodona del FHAR on es van exposar les polítiques públiques d'habitatge impulsades per aquestes tres institucions, que resumim tot seguit.

7.1

La planificació local de les polítiques d'habitatge a Cadis

La ciutat de Cadis es troba en una de les províncies espanyoles més turístiques de tot l'Estat, que van visitar més de 2 milions de persones durant el 2022, segons la Junta d'Andalusia. A banda d'aportar beneficis per a Cadis i la resta de municipis del seu entorn, tampoc no es pot obviar que un model de turisme no sostenible suposa repercussions negatives per a les persones que viuen tot l'any en aquesta ciutat mitjana de 140.000 habitants, especialment pel que fa a l'accés a l'habitatge.

Més enllà del turisme estranger, cal tenir en compte que més de 20.000 universitaris cursen els seus estudis a la ciutat, cosa que també implica necessitats de reserva d'allotjaments. Tots aquests fenòmens conflueixen en una ciutat de superfície limitada, de menys de 13 km^2, altament densificada.

EVA TUBÍO,
regidora d'Habitatge de Cadis:

"Tenim pressió turística i pressió universitària i s'està accelerant la gentrificació i l'expulsió de la ciutadania de forma alarmant"

"Tenim pressió turística i pressió universitària i s'està accelerant la gentrificació i l'expulsió de la ciutadania de forma alarmant", assegura Eva Tubío, regidora d'Habitatge, Salut i Serveis Comuns de l'Ajuntament de Cadis, per a qui, davant dels múltiples factors que pressionen a l'alça els preus del mercat immobiliari a la ciutat, els esforços de l'Administració local no són suficients per revertir la situació. Cal tenir en compte que el 26% de la compra d'habitatge a Cadis correspon a inversors.

En l'actualitat, el preu mitjà del lloguer a la ciutat ronda els 800 euros mensuals. Aquest és un dels factors que explica que la ciutat hagi perdut 40.000 habitants en els darrers 20 anys, sobretot persones joves que no poden assumir aquests preus. Per això, el perfil demogràfic de la ciutat tendeix a l'envelliment.

Tubío, en referència a l'anterior Govern local:

"Van fer política de venda d'habitatge públic i molts habitatges han quedat fora de la protecció"

L'Ajuntament de Cadis està encapçalat des de l'any 2015 per l'alcalde José María González, conegut com a *Kichi*, que va revalidar la seva majoria sota la candidatura d'Adelante Cádiz l'any 2019. Anteriorment, havia estat alcaldessa de la ciutat Teófila Martínez (PP) durant 20 anys (1995-2015). Eva Tubío considera que, més enllà de la pressió turística, part dels problemes d'accés a l'habitatge a la ciutat continuen sent herència d'aquesta etapa política anterior: "Van fer política de venda d'habitatge públic i molts habitatges han quedat fora de la protecció".

El pla d'actuació de l'Ajuntament de Cadis per promoure el dret a l'habitatge

Per pal·liar aquesta situació, Tubío explica algunes de les principals línies d'actuació empreses per a l'Ajuntament de Cadis des de l'any 2015 fins a l'actualitat. "La primera mesura va ser deixar de vendre habitatge públic", recorda la regidora, en referència a una de les actuacions adoptades durant el primer mandat de Kichi al capdavant del Govern gaditè. L'Ajuntament també està apostant per augmentar el parc d'habitatge públic, amb un èmfasi especial en els pisos protegits per a joves i per a col·lectius vulnerables. Això s'està aconseguint a partir de la combinació de diverses mesures: la construcció de nous edificis, la rehabilitació dels ja existents, la compra d'immobles o la captació d'habitatge buit amb aquesta finalitat.

A més, s'estan adequant edificis d'oficines com a allotjaments transitoris per a persones afectades per desnonaments o d'altres situacions d'emergència habitacional, concebuts per a curtes estades d'entre 3 i 6 mesos, prèviament a l'assignació d'un habitatge social a les famílies. Això també es compagina amb mesures d'urgència per evitar que les persones siguin desnonades i perdin el seu habitatge.

Eva Tubío al FHAR

Primeres experiències a Cadis de cohabitatge o d'allotjaments universitaris intergeneracionals

A Cadis, també s'estan començant a promoure altres formes de tinença d'habitatge, diferents al lloguer i a la propietat, que alhora diversifiquen els models de convivència. Per exemple, s'està fomentant el cohabitatge (o habitatge cooperatiu) a partir de la cessió d'ús de sòl municipal a les cooperatives que el promouen, o els denominats *allotjaments universitaris intergeneracionals*. En aquests allotjaments hi conviuen estudiants de la Universitat de Cadis amb persones grans, cosa que aporta avantatges per a ambdues parts, tant des del punt de vista de l'assequibilitat de l'habitatge com des de la vessant social i del suport mutu.

A més, per regular els pisos turístics, l'Ajuntament de Cadis va aprovar, el juliol del 2022, la tramitació d'una modificació del Pla general d'ordenació urbana per restringir aquest tipus d'allotjaments, així com les places hoteleres.

La rehabilitació, clau en una ciutat densa i de superfície limitada

En una ciutat de superfície limitada i altament densificada, la rehabilitació és un eix d'actuació fonamental, tant per millorar el manteniment i l'adequació dels edificis a les necessitats de les persones, per exemple, des del punt de vista de l'accessibilitat, com pel que fa a l'eficiència energètica.

La rehabilitació de la barriada de la Tacita, amb el parc públic municipal més antic de Cadis

Algunes de les rehabilitacions impulsades a la ciutat tenen escala de barri i, més enllà de millorar l'estat dels habitatges, volen dignificar i fer més habitable i sostenible el seu entorn. Aquest és l'objectiu del projecte de remodelació integral de la barriada de la Tacita a Cadis, on es troben els habitatges més antics del parc públic municipal, que van ser lliurats als residents fa 86 anys i on viuen prop d'un centenar de famílies en l'actualitat.

L'objectiu del projecte, que està previst que s'iniciï a finals del 2023, és reformar els habitatges del barri quan això sigui viable o reallotjar les persones que visquin en edificis que no sigui possible rehabilitar en pisos de nova construcció. Alhora, es crearan 97 pisos públics més, cosa que duplicarà el parc municipal existent actualment al barri.

El cost del projecte, que es durà a terme en quatre fases de tres anys cadascuna, ascendeix a 32,8 milions d'euros, la majoria dels quals seran finançats per l'Ajuntament de Cadis, a partir de la inversió pública o la venda del patrimoni municipal existent al barri. Això no obstant, el consistori també demana la col·laboració de la Junta d'Andalusia i de l'Estat per acabar de costejar aquest projecte, i més tenint en compte la possibilitat de sol·licitar fons Next Generation de la UE amb aquesta finalitat.

Cadis, la ciutat on es farà el primer edifici de la UE de demostrador per a clima càlid amb consum energètic quasi nul

Un altre dels projectes més destacats de la ciutat en matèria de rehabilitació està vinculat al projecte ReCO2ST de la UE per promoure els edificis amb consum d'energia nul o quasi nul. S'està duent a terme a diverses ciutats europees (com Londres al Regne Unit, Vevey a Suïssa i Frederikshavn a Dinamarca), i concretament a Cadis es farà el primer edifici de la UE de demostrador per a clima càlid, per assolir els objectius de reducció d'emissions de diòxid de carboni i nivells de consum energètic tendents a zero. A més, l'eficiència energètica confluexi en aquest projecte amb d'altres objectius amb un marcat caràcter social. Les reformes permetran habilitar 28 nous habitatges eficients i sense barreres arquitectòniques que es destinaran al lloguer social.

Més enllà dels esforços de l'Administració local, Tubío considera necessari tant que el Govern estatal com l'autonòmic s'impliquin més per garantir el dret a l'habitatge, per exemple, per emprendre polítiques per posar fre a les activitats dels fons d'inversió en el mercat immobiliari, per penalitzar els pisos buits o per regular el preu del lloguer, així com per dotar els ajuntaments de més competències en aquesta matèria.

Alhora, adverteix de la necessitat de buscar fórmules per garantir la continuïtat de mesures que garanteixin l'assequibilitat de l'habitatge: "De poc serveix fer habitatges socials i assequibles i que demà arribi un altre partit que limiti o vengui l'habitatge protegit. Cal buscar fórmules perquè la generació del parc públic s'amplii i controli mínimament el mercat i no es disparin els preus a les ciutats". "Necessitem temps i protecció perquè el que es faci es mantingui", conclou la regidora gaditana.

EVA TUBÍO:

"De poc serveix fer habitatges socials i assequibles i que demà arribi un altre partit que limita o ven l'habitatge protegit [...]. Necessitem temps i protecció perquè el que es faci es mantingui"

La planificació autonòmica de les polítiques públiques d'habitatge: el cas de la Comunitat Valenciana

Fa prop de tres dècades, la Comunitat de Valenciana va prefigurar el rumb que prendria l'Estat espanyol durant el període del boom immobiliari (1997-2007). Quatre anys abans que s'aprovés la llei estatal del sòl de 1998, que expandiria la superfície disponible per edificar arreu d'Espanya, a la Comunitat Valenciana ja s'havia aprovat una normativa amb aquest mateix esperit liberalitzador. La normativa estatal, inspirada en la valenciana, permetia construir en qualsevol sòl, tret que es declarés expressament com a protegit, a la inversa del que passava fins aleshores.

El fet que la Comunitat Valenciana fos un motor del boom immobiliari al conjunt de l'Estat és fonamental per contextualitzar la situació d'aquesta comunitat autònoma en matèria d'habitatge encara avui. Ho corrobora Alejandro Aguilar, secretari d'Habitatge i Funció Social de la Comunitat Valenciana, governada actualment per un executiu de coalició del qual formen part el Partit Socialista del País Valencià (PSPV), Compromís i Unides Podem. El Govern valencià està presidit per Ximo Puig (PSPV) des del 2015, ja que anteriorment el PP havia estat al capdavant d'aquesta comunitat autònoma durant dues dècades (1995-2015).

Encara avui es deixen notar arreu de l'Estat, però amb una intensitat especial a la Comunitat Valenciana, el que Alejandro Aguilar denomina "els fantasmes de la bombolla". Les dades següents en són un exemple:

- A la Comunitat Valenciana, hi ha 500.000 habitatges buits.
- Fins a 194.000 habitatges es van construir de forma irregular sense respectar el que marca l'ordenació urbanística.
- Uns 20.000 pisos es van deixar inacabats després de la crisi financera del 2008.
- Entre el 1991 i el 2010, es van construir 1,1 milions d'habitatges nous, enfront dels 58.180 que s'han edificat entre el 2011 i el 2019.
- En aquesta comunitat, hi ha 3,5 milions de pisos per a 5 milions de persones.
- La densitat de població a tota la comunitat és de 218 persones per quilòmetre quadrat (més de 500 al litoral i menys de 20 a l'interior).

Per a Alejandro Aguilar, secretari d'Habitatge de la Generalitat Valenciana,

el model promogut durant el boom immobiliari "ha generat una escletxa territorial, que influeix en polítiques de qualsevol àmbit"

ALEJANDRO AGUILAR, secretari d'Habitatge de la Generalitat Valenciana:

"Aquesta és la primera legislatura en què el parc públic d'habitatge no ha minvat"

El model de desenvolupament immobiliari iniciat en la dècada dels noranta va promoure la sobreconstrucció en determinades zones costaneres i urbanes i, per contra, va abandonar les zones rurals de l'interior, cosa que, segons Aguilar, "ha generat una escletxa territorial, que influeix en les polítiques de qualsevol àmbit" i, per tant, també en les d'habitatge.

A més, la Comunitat Valenciana es troba per sota de les ràtios d'habitatge públic del conjunt de l'Estat espanyol, amb tan sols un 0,9% del seu parc residencial destinat a aquesta finalitat.

Aquest exigu parc públic va agreujar les conseqüències socials de la crisi financera de fa quinze anys, arran de la qual es van produir 125.074 execucions hipotecàries (2007-2016) a la Comunitat Valenciana. Aguilar reconeix la impossibilitat que encara hi ha avui per satisfer totes les necessitats d'habitatge social i públic de la població valenciana. La llista oficial de demandants d'habitatge públic arriba a les 12.306 persones. Tot i això, Aguilar afegeix una nota positiva: "Aquesta és la primera legislatura en què el parc públic d'habitatge no ha minvat".

El secretari d'Habitatge exposa que un altre dels grans reptes de la Comunitat Valenciana té a veure amb la necessitat de regular el mercat privat. A la Comunitat Valenciana, els preus de venda de l'habitatge han augmentat un 20% en els darrers quatre anys i els de lloguer, un 17,5% només en l'últim any.

7.2.1
El Pla Hàbitat 20-30 de la Comunitat Valenciana

En aquest context, Aguilar exposa que la Comunitat Valenciana ha posat en marxa el Pla Hàbitat 20-30, que marca les línies estratègiques que cal seguir per garantir el dret a l'habitatge i que depèn d'una conselleria dedicada específicament a aquest àmbit.

"Som l'única conselleria d'habitatge en l'àmbit autonòmic o regional que no comparteix competències amb un altre àmbit d'importància igual o superior", assegura Aguilar, en referència a la Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica. En el cas de Catalunya, les polítiques d'habitatge depenen de la Conselleria de Territori des de l'octubre del 2022, que alhora gestiona mobilitat o urbanisme, entre d'altres. Fins aleshores, depenien de la Conselleria de Drets Socials (amb competències diverses relacionades amb la inclusió social).

El Pla Hàbitat 20-30 preveu un increment del pressupost de les polítiques d'habitatge, que ja s'ha doblat entre el 2020 i el 2023 (vegeu la taula 5).

AGUILAR:

"Som l'única conselleria d'habitatge en l'àmbit autonòmic o regional que no comparteix competències amb un altre àmbit d'importància igual o superior"

TAULA 5. EVOLUCIÓ DEL PRESSUPOST DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE A LA COMUNITAT VALENCIANA

Any	Pressupost polítiques (milions d'euros)
2020	187,95
2021	207,12
2022	357,59
2023	402,3

La col·laboració de la Generalitat Valenciana amb les oficines locals d'habitatge

Per implantar aquest pla al territori, se segueix una estratègia basada en un model de relació col·laboratiu entre el Govern autonòmic i les administracions locals. Aquesta voluntat s'ha vertebrat a través de la xarxa XALOC (Xarxa d'Administracions Locals i Comarcals d'Habitatge de la Comunitat Valenciana). L'objectiu és que s'hi integrin totes les oficines locals i comarcals d'habitatge dels municipis amb més de 20.000 habitants. A traves d'aquesta xarxa d'oficines, s'ofereix informació i assessorament integral a la ciutadania sobre les polítiques i els ajuts d'habitatge a què poden optar.

L'ampliació del parc públic, la garantia de la funció social de l'habitatge i la rehabilitació, pilars del Pla Hàbitat 20-30

Les polítiques d'habitatge de la Comunitat Valenciana es fonamenten en tres pilars: l'ampliació del parc d'habitatge públic, protegit i assequible; la garantia de la funció social de l'habitatge, i la rehabilitació i la regeneració urbana.

Pel que fa a l'ampliació del parc públic d'habitatge, es fa principalment a partir de l'adquisició i la rehabilitació d'habitatges amb aquesta finalitat, però també a través de la construcció de nous pisos de lloguer assequible. L'adquisició d'immobles per destinar-los a l'habitatge públic i assequible es fa sobretot a partir de l'exercici del dret de tanteig i retracte o la compra directa de pisos en el mercat immobiliari. D'aquesta manera, entre el 2019 i el 2022 s'han adquirit fins a 1.187 pisos, amb una inversió total de 71 milions d'euros.

Així mateix, el Govern autonòmic facilita que els ajuntaments puguin ampliar el parc d'habitatge municipal, per la qual cosa atorguen subvencions que poden cobrir fins al 100% del cost dels immobles que vulguin adquirir i de les reformes que necessitin per adequar-los al seu ús residencial. Aquesta línia d'ajut forma part del Pla ADHA (Pla d'ajudes a entitats locals per a l'adquisició d'habitatges).

Pel que fa als habitatges de nova construcció, en aquests moments el Govern valencià està fent 3.000 pisos d'HPO per destinar-los al lloguer assequible, promoguts directament des del sector públic o bé a través de la col·laboració de l'Administració amb el sector privat o amb cooperatives d'habitatge. Això també ha suposat un canvi de paradigma respecte a les praxis habituals en la Comunitat Valenciana fins al 2015, tal com explica Alejandro Aguilar: "Hem iniciat les promocions de lloguer assequible, perquè abans totes eren de venda". Per reforçar la protecció d'aquests habitatges, Aguilar explica que s'ha tramitat un decret per garantir el seu caràcter permanent com a HPO.

ALEJANDRO AGUILAR:

"Hem iniciat les promocions de lloguer assequible, perquè abans totes eren de venda"

Alejandro Aguilar durant la seva intervenció en el FHAR

La mobilització d'habitatges buits per cobrir necessitats socials

Un altre dels camps d'actuació en què la Generalitat Valenciana està esmerçant molts esforços és la garantia de la funció social dels habitatges, també dels de propietaris privats, per evitar-ne mals usos, com ara que estiguin buits en lloc d'ajudar a cobrir necessitats de persones en situació d'exclusió residencial.

A la Comunitat Valenciana s'estan desenvolupant en aquests moments normatives per garantir la funció social dels habitatges. Ja l'any 2017 es va aprovar la llei per a la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana (Llei 2/2017 de 3 de febrer) i l'octubre del 2021 es va donar llum verda al decret d'aprovació del reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats (Decret 130/2021 de l'1 d'octubre).

Per facilitar la mobilització dels pisos buits cap al lloguer assequible, el decret també va suposar la posada en marxa de diversos instruments amb aquesta finalitat. Un és la Xarxa Lloga'm, que actua com a eina d'intermediació per fomentar el lloguer assequible de pisos buits. Un altre instrument és la Borsa Habita, que incentiva que els propietaris d'immobles en desús els posin a disposició de les persones amb necessitats residencials o en situació d'emergència habitacional. Un altre mecanisme és el programa "Lloguer solidari", amb què la Generalitat Valenciana es fa càrrec de la rehabilitació d'habitatges buits de propietaris sense recursos suficients per poder assumir-ne les reformes. En poden conservar la propietat, però, a canvi de rebre l'ajut, han de destinar el seu pis a lloguer assequible.

Més control dels habitatges protegits

Per garantir la funció social específicament del parc públic i protegit, Aguilar exposa que la Comunitat Valenciana ha introduït millores en el sistema de registre i adjudicació d'aquests habitatges. El Decret 106/2021 del Registre d'Habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges estableix l'obligatorietat d'inscriure els habitatges protegits en aquest registre, també en el cas dels de promoció privada, perquè l'Administració els pugui supervisar millor i garantir-ne la funció social. Alhora, les persones que vulguin accedir a un habitatge protegit han d'estar inscrites obligatòriament en el registre de demandants i, com a tals, subscriure una declaració responsable en què també certifiquin que compleixen les condicions per poder-hi optar i assumeixin la responsabilitat de fer un ús adequat de l'immoble.

Mesures per facilitar l'accés a l'habitatge a les persones amb dificultats

La Generalitat Valenciana combina la generació d'instruments com aquests per garantir la funció social de la propietat, amb d'altres mesures per cobrir les necessitats residencials dels col·lectius amb més dificultats. Una d'aquestes mesures són els ajuts per al pagament del lloguer tant per a persones amb dificultats econòmiques per assumir el preu de l'arrendament com a per als grups socials més vulnerables i, específicament, per als joves. La Generalitat Valenciana disposa del Bo de lloguer jove, un ajut de 250 euros mensuals per a persones de fins a 35 anys que es rep durant un període de dos anys per facilitar la seva emancipació.

D'altra banda, per fer front a situacions d'emergència habitacional, la Generalitat Valenciana va crear, el novembre de l'any 2020, la Unitat d'Ajuda davant del Desnonament (UAD). Des de la seva creació, aquesta unitat, que s'ocupa de coordinar els agents que poden intervenir i donar suport a les llars que pateixin processos de desnonaments, ja ha atès més de dos mil casos de famílies en aquesta situació.

Rehabilitació i regeneració urbana

El darrer gran pilar del Pla Hàbitat 20-30 és la rehabilitació d'habitatges i la regeneració dels entorns urbans, que també contribueix a la millora de la qualitat de vida en barris de diversos municipis valencians. Les mesures destinades a la rehabilitació s'estenen tant a habitatges residencials —públics i privats—, per facilitar que en millorin les condicions (socials, d'accessibilitat, d'eficiència energètica, etcètera), com a edificis públics. A la rehabilitació d'habitatges residencials l'actual executiu valència hi ha destinat prop de tres-cents milions d'euros aquesta legislatura. Un dels programes desenvolupats amb aquesta finalitat és "Recuperem llars", que facilita subvencions per rehabilitar habitatges, amb la condició que després es destinin al lloguer social.

ALEJANDRO AGUILAR:

"L'any 2022 s'ha iniciat la tramitació de la primera llei de barris de la Comunitat Valenciana"

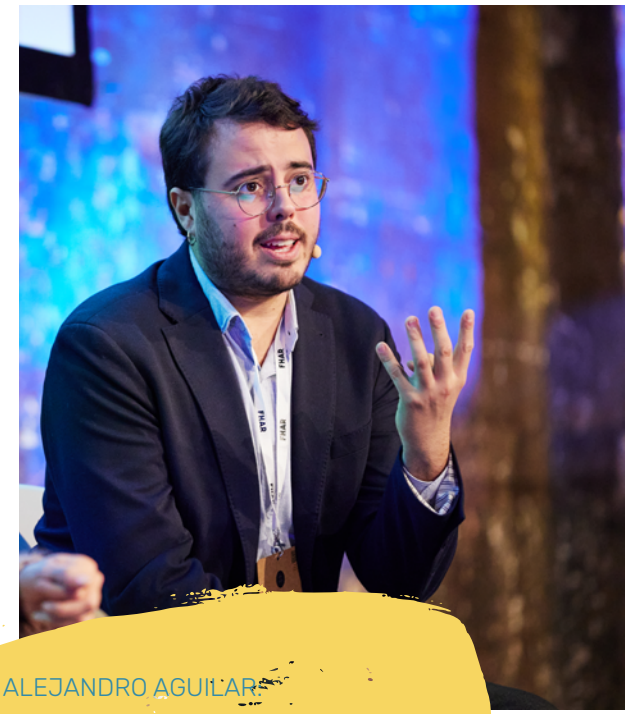
En el cas de la rehabilitació d'edificis d'ús públic, aquesta legislatura s'hi preveu destinar un total de 100 milions d'euros a través de diversos plans d'actuació. Un és el Pla Conviure, que vol donar suport econòmic a entitats locals per a la reforma d'edificis del patrimoni urbà amb usos socials, culturals, històrics, de serveis, etcètera, i per millorar i adequar l'entorn on es troben. Un altre exemple és el Programa d'impuls a la rehabilitació d'edificis públics (PIREP), que el Consell executiu valencià desenvolupa a través d'un conveni amb el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana. L'objectiu d'aquest programa, finançat amb fons Next Generation, és facilitar la rehabilitació sostenible dels edificis públics institucionals de les comunitats autònomes.

Pel que fa a la regeneració urbana, durant aquesta legislatura s'hi estan destinant fins a 175 milions d'euros, mitjançant el desplegament del programa Barris. D'altra banda, Aguilar destaca que "l'any 2022, s'ha iniciat la tramitació de la primera llei de barris de la Comunitat Valenciana" per afavorir la regeneració urbana de les zones més vulnerables des del punt de vista socioeconòmic i residencial.

Els reptes de futur

A més d'ampliar el parc d'habitatge assequible i millorar la seva sostenibilitat i eficiència energètica, un dels principals reptes de futur és millorar el finançament públic de les polítiques per garantir aquest dret social. "Les subvencions no són suficients, el finançament públic és essencial", alerta Aguilar, que defensa la necessitat de compaginar les subvencions amb el finançament en forma de crèdits a partir d'algunes experiències de la Comunitat Valenciana amb els fons Next Generation. Tot i haver aconseguit les màximes subvencions possibles dels fons Next Generation (de 50.000 euros per habitatge), hi ha alguns promotors que estan tenint moltes dificultats perquè bancs o fons d'inversió els avancin aquest import (la subvenció no es rep fins que s'acaba i es justifica l'obra).

Aguilar també mostra la seva preocupació per modificar el repartiment actual de les competències que incideixen sobre el dret a l'habitatge. Si bé formalment les competències d'habitatge recauen en les comunitats autònomes, Aguilar adverteix que això "no és cert" a la pràctica, perquè l'Estat continua concentrant les competències en arrendaments urbans o normativa hipotecària. També afegeix: "L'Estat continua dirigint plans d'habitatge autonòmics. Cal dotar de més confiança les comunitats autònomes, perquè les realitats de cadascuna són diferents i això ho hauria de recollir en el futur la llei estatal d'habitatge".



ALEJANDRO AGUILAR

"Cal dotar de més confiança les comunitats autònomes, perquè les realitats de cadascuna són diferents"

En el cas específic de la Comunitat Valenciana, el principal repte que ha entomat l'executiu actual des de la seva arribada al govern l'any 2015 és, en paraules d'Alejandro Aguilar, "posar fre al model de dècades anteriors i potenciar un model d'habitatge assequible i sostenible que garanteixi aquest dret social a la ciutadania".

7.3 La planificació estatal de les polítiques d'habitatge: el cas xilè

Xile és considerat un dels països llatinoamericans amb una de les economies més subjectes a les transaccions financeres internacionals, cosa que té un fort impacte sobre l'accés a l'habitatge. El sector immobiliari és, precisament, un dels àmbits d'inversió més cobejats pel capital global arreu del món. En aquest país llatinoamericà, entre el 2011 i el 2018, els inversors han augmentat un 142% les compres d'immobles per destinar-los al lloguer, segons l'Institut d'Estudis Urbans de la Universitat Catòlica de Xile.

En una dècada, el preu de compra dels habitatges a Xile ha augmentat un 60% i els salaris, un 20%

El preu de venda dels habitatges a Xile ha augmentat un 62% entre el 2012 i el 2021, enfront de l'increment de tan sols el 20,12% dels ingressos de les llars en el mateix període, segons exposa l'informe "La 'des-financiarización' de la vivienda: una alternativa ante la crisis habitacional" (Silva i Vergara, 2022).

Precisament l'elevat cost de la vida, en el qual l'habitatge té un pes preponderant, va ser una de les qüestions denunciades pel fort moviment de protesta que es va desencadenar a Xile l'octubre de l'any 2019, si bé el seu detonant inicial va ser la pujada de tarifes del transport públic a la capital del país.

Doris González i
Vanesa Valiño al FHAR

El cost de la vida, i de l'habitatge, motiu de reivindicació de la gran onada de protestes al país de l'octubre del 2019

Milers d'estudiants van organitzar un acte de desobediència civil per tal de no pagar el preu del metro a Santiago de Xile, al qual es va anar unint cada vegada més gent. Progressivament, el moviment de protesta va créixer i va aglutinar un ventall més ampli de reivindicacions relacionades amb el cost de la vida, les baixes pensions, l'accés als tractament de salut i als fàrmacs o també el descrèdit de les institucions i els representants polítics.

L'actuació de les forces de seguretat, sota el lideratge de l'aleshores president del país, el dretà Sebastián Piñera, ha estat durament condemnada per organitzacions com Amnistia Internacional (AI), ja que va suposar desenes de milers de ferits i almenys tres morts tan sols entre el 18 d'octubre i el 30 de novembre de 2019.

L'impacte d'aquelles protestes va precipitar la caiguda del Govern de Piñera i, de fet, qui avui és president del país és precisament un dels líders estudiantils del moviment reivindicatiu del 2019. Gabriel Boric va arribar a la presidència de Xile el març del 2022 i gran part dels integrants del Govern del país són persones procedents de l'activisme social. Una d'elles és Doris González, secretària executiva de Condominis del Ministeri d'Habitatge i Urbanisme del país llatinoamericà, que va participar en la darrera edició del FHAR a Barcelona, per explicar les polítiques que el Govern encapçalat per Gabriel Boric ha començat a emprendre en matèria d'habitatge.

En marxa el Pla d'emergència habitacional 2022-2025

Doris González exposa que Xile pateix un fort dèficit habitacional que s'ha aguditzat arran de l'impacte socioeconòmic de la covid. De fet, l'actual Govern xilè s'ha marcat l'objectiu de construir 260.000 habitatges assequibles en quatre anys a raó de 65.000 per any. González afegeix que aquest dèficit no és només quantitatiu sinó també qualitatiu, ja que cal millorar les condicions dels habitatges i ajustar-los a les necessitats de les persones. Així ho recull el Pla d'emergència habitacional 2022-2025 que ha començat a desplegar el Govern xilè.

DORIS GONZÁLEZ (Ministeri d'Habitatge i Urbanisme de Xile):

"Volem modificar la planificació de la ciutat, no només de l'habitatge, i pensar en la qualitat de vida de les persones que viuen als habitatges"

La secretària de Condominis estén la necessitat de millora de la qualitat a l'entorn dels habitatges, a través de la planificació urbanística: "Volem modificar la planificació de la ciutat, no només de l'habitatge, i pensar en la qualitat de vida de les persones que viuen als habitatges".

Per tal de repensar la planificació de les ciutats i de les polítiques d'habitatge, la representant del Govern xilè explica que es faran processos de participació ciutadana: "El protagonisme dels habitants estarà en el centre de la transformació". La voluntat d'involucrar la ciutadania en aquest procés ja va ser manifestada per Gabriel Boric abans de la seva arribada a la presidència del Govern xilè. El desembre del 2021, l'aleshores candidat a la presidència va subscriure l'Acord per l'habitatge digne i el dret a la ciutat amb diverses organitzacions i moviments socials al parc de la Castrina, a la regió metropolitana de Santiago de Xile.

Es preveu construir 260.000 habitatges dignes i assequibles en quatre anys

Aquell acord de la candidatura de Convergència Social, que encapçalava Boric, i els moviments socials incloïa un programa amb dotze compromisos que ja preveia l'objectiu de construir 260.000 habitatges dignes que ara s'ha començat a portar a la pràctica. Així mateix, l'acord recollia la necessitat de rehabilitar finques o entorns urbanístics deteriorats, amb la rehabilitació de places, parcs, centres culturals i socials o la millora de les infraestructures o de l'enllumenat a diversos barris del país.

El Govern actual ha posat en marxa diversos mecanismes per continuar incentivant la participació social en la definició de les polítiques d'habitatge i el dret a la ciutat. Així, per exemple, s'ha creat un àmbit de treball de diàleg permanent com a centre de formació i de relació entre el Govern estatal i la ciutadania, per tal de cercar conjuntament les vies per afrontar la crisi socioeconòmica que pateix el país amb les aportacions de la societat civil i les organitzacions socials. Doris González remarca que el treball amb el territori és fonamental: "Volem aprofundir el vincle amb els territoris, davant de l'alt nivell de desafecció política i de desconfiança cap a les institucions que s'ha instaurat en els darrers anys". Així mateix, el Govern xilè està impulsant programes per millorar la qualitat de vida en diversos punts del país, que "atorguen protagonisme a les comunitats" perquè expressin les seves demandes.

A més de promoure la participació, la secretària de Condominis afegeix: "Estem promovent la perspectiva de gènere en les polítiques d'habitatge i urbanisme". La desigualtat de gènere es continua manifestant en l'àmbit residencial i González n'exposa

DORIS GONZÁLEZ:

"Volem aprofundir en el vincle amb els territoris, davant de l'alt nivell de desafecció política i de desconfiança cap a les institucions que s'ha instaurat en els darrers anys"

Doris González durant la seva intervenció en el FHAR

un exemple: "La majoria de les persones que accedeixin al subsidi d'habitatge al país són dones, mestresses de casa". González explica que el Govern està "transversalitzant" les polítiques de gènere i que en cada àrea del Govern "hi ha una encarregada gènere per fomentar que s'apliqui aquesta perspectiva en totes les polítiques públiques".

Des d'aquesta doble perspectiva, que integra la necessitat d'incorporar la participació de les comunitats i la visió de gènere en les polítiques d'habitatge i d'urbanisme, el Govern xilè ha començat a emprendre mesures i programes concrets per revertir el dèficit habitacional que viu el país.

DORIS GONZÁLEZ:

"Estem promovent la perspectiva de gènere en les polítiques d'habitatge i urbanisme"

Es promouen programes per ampliar l'habitatge assequible directament des de l'Administració o amb la implicació dels sindicats i de les cooperatives

Diverses d'aquestes iniciatives estan adreçades a ampliar el parc d'habitatge assequible per vies diferents. Una d'aquestes vies són els sistemes d'edificació directa, consistents en la planificació de nous edificis d'habitatges en grans solars, de la qual cosa s'encarrega l'Estat conjuntament amb les organitzacions socials i les famílies de cada territori. "Volem evitar que la seva construcció recaigui només en mans privades", explica Doris González. Un altre exemple són els programes d'habitatge per a treballadors i treballadores per facilitar el seu accés a l'habitatge digne: "Els sindicats mateixos proposen i treballen amb els seus patrons, perquè els cedeixin el sòl per construir els habitatges".

També s'incentiven els programes d'habitatge locals, perquè els municipis puguin administrar el seu propi parc residencial, o els destinats a fomentar el cooperativisme en aquest àmbit. Doris González explica que, al Ministeri d'Habitatge i Urbanisme de Xile, "no hi havia una política clara amb les cooperatives, però ara hi ha una unitat específica que treballa el cooperativisme en relació amb l'habitatge".

Creixement dels edificis en altura per combatre els nivells d'amuntegament

Així mateix, "per combatre els actuals nivells d'amuntegament" en diversos punts del país, l'Estat està promovent la construcció d'edificis de més alçària per promoure "la densificació de determinades zones a petita escala". És un dels objectius principals del Programa de microradicació i petits condominis.

Les mesures per ampliar el parc d'habitatge digne i assequible es combinen amb la intervenció sobre el mercat privat. A Xile s'ha iniciat el desplegament del programa d'habitatge a preu just, per tal d'intervenir sobre el preu dels arrendaments en el mercat immobiliari, que actualment "es menja la meitat del salari". La secretària de Condominis del Govern xilè explica que d'aquesta manera es vol assolir un preu "just" perquè les famílies treballadores el puguin pagar.

DORIS GONZÁLEZ:

"No hi havia una política clara amb les cooperatives, però ara hi ha una unitat específica que treballa el cooperativisme en relació amb l'habitatge"

DORIS GONZÁLEZ:

"Aquesta és la primera legislatura en què el parc públic d'habitatge no ha minvat"

Un programa permet a les famílies amb menys recursos triar a quin barri volen viure per evitar la segregació residencial

Una altra iniciativa busca combatre la segregació residencial entre les famílies amb més i menys capacitat econòmica, per evitar que les dinàmiques del mercat immobiliari "enviïn els més vulnerables a les perifèries". Es tracta del programa del fons solidari per a l'elecció de l'habitatge, en què les famílies amb menys recursos poden escollir el barri on volen residir i, per tant, tenen la possibilitat de conviure amb llars amb més capacitat adquisitiva.

González reconeix que els objectius de tots aquests programes representen "un gran desafiament" en un dels països llatinoamericans més afectats per la "financiarització" de l'habitatge, però confia que les línies de treball que han posat en marxa fins ara contribueixin, amb el temps, a "transformar la vida de les persones" i a millorar les seves condicions de vida.

Conclusions

Al llarg dels apartats d'aquesta publicació, que resumeixen els continguts de l'edició del FHAR del 2022, s'ha pogut constatar que, en un context de globalització neoliberal, moltes de les causes que dificulten l'accés a l'habitatge són comunes arreu del món, més enllà de les especificitats de cada context territorial. Al segle XXI, l'habitatge s'ha convertit en un bé financer en els mercats internacionals, cosa que va en detriment de la seva condició de dret social i accelera el fenomen de la gentrificació. Un altre fenomen compartit per ciutats d'arreu del món en l'actualitat és la pressió del turisme sobre els teixits urbans, que propicia l'augment de l'oferta d'allotjaments de temporada i redueix o encareix els lloguers residencials disponibles.

De la mateixa manera que moltes de les causes del problema de l'accés a l'habitatge són comunes a ciutats i territoris diferents del món, també hi ha coincidències en les estratègies per fer-hi front. En aquestes respostes se centren les conclusions d'aquesta publicació, que es podrien sintetitzar amb la màxima següent: no hi ha una manera única d'abordar el problema de l'accés a habitatge assequible i de combatre la gentrificació, sinó que precisament la resposta per afrontar-ho passa per combinar fórmules diferents, d'acord amb el que requereixi cada context territorial. A continuació, s'enumeren i resumeixen diverses fórmules amb aquest objectiu.

La rehabilitació, l'opció més sostenible per ampliar el parc d'habitatge assequible

La construcció de nous edificis contamina, i més encara si se segueixen mètodes d'edificació tradicionals que no en minimitzen l'impacte ambiental. Segons dades del Green Building Council del 2022, el sector de l'edificació concentra un 30% del consum energètic de l'Estat espanyol i un 25,1% de les emissions de CO_2. Per això, la rehabilitació d'edificis, que a més és una opció més econòmica que construir de bell nou, hauria de ser una opció prioritària de les polítiques públiques d'habitatge, encara més en un context com el català i l'espanyol amb un parc residencial especialment envellit i poc eficient energèticament.

La rehabilitació pot contribuir a millorar l'eficiència energètica de les llars, cosa que, alhora, pot ajudar a reduir la seva factura de subministraments, tot i que això depèn més de la reversió de l'actual escalada de preus de l'energia. La garantia dels subministraments a la llar és fonamental per assegurar el dret a l'habitatge digne. Precisament per això, moviments socials d'arreu d'Europa estan unint la seva defensa del dret a l'habitatge i a lloguers dignes amb la lluita contra la pobresa energètica.

Finalment, un altre avantatge de la rehabilitació és que pot contribuir a preservar el patrimoni arquitectònic i el paisatge urbà de les ciutats i, enfront de l'enderrocament, és una opció que permet preservar l'espai de la llar, carregat de records i vivències per a moltes famílies.

COM ES POT INCENTIVAR LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES?

La majoria d'edificis d'habitatges d'arreu de Catalunya i de l'Estat són plurifamiliars i, per tant, l'inici de la rehabilitació d'un bloc implica forjar consensos. Alhora, la posada en marxa d'un procés de reformes implica certes dificultats tècniques i burocràtiques, per la qual cosa cal donar suport a moltes comunitats perquè puguin desenvolupar plans de rehabilitació adaptats a les seves necessitats.

Un pas previ a aquest acompanyament social és la sensibilització ciutadana. Difícilment s'iniciarà un procés tan complex si no s'és conscient dels múltiples beneficis socials, ambientals o energètics que pot aportar. Molts dels participants del FHAR van coincidir en la necessitat de desenvolupar campanyes de sensibilització amb aquesta finalitat, i d'articular cada vegada més comunitats de persones i organitzacions per millorar l'eficiència energètica dels edificis on viuen o duen a terme les seves activitats. Un dels mecanismes per fer-ho són les comunitats energètiques, que es creen amb l'objectiu de gestionar de forma comunitària la producció, distribució i ús d'energia neta i renovable. Una altra figura són les cooperatives de consumidors, en aquest cas integrades per les persones propietàries dels pisos en què es fa la rehabilitació energètica. Alhora, els membres de la cooperativa es constitueixen en comunitat energètica.

Així mateix, cal donar incentius socioeconòmics a la ciutadania per facilitar que pugui tirar endavant processos d'aquest tipus. Per exemple, la cooperativa de consumidors, integrada per les persones propietàries dels

pisos on es desenvolupa la rehabilitació, pot oferir als seus membres avantatges econòmics, fiscals, financers i jurídics per tirar endavant el procés de reformes. Una altra proposta que va sorgir al FHAR és aprofitar la necessitat de les comunitats de superar la inspecció tècnica d'edificis (ITE) que s'ha de fer en els blocs plurifamiliars periòdicament, per executar no només les reformes mínimes exigides per l'ITE sinó també d'altres que contribueixin a millorar l'eficiència energètica de l'edifici.

COM PODEN CONTRIBUIR ELS FONS NEXT GENERATION A LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES?

Entre els incentius per dur a terme processos de rehabilitació d'habitatges, hi ha, evidentment, la disponibilitat de recursos per fer-ho. En aquest sentit, els fons europeus Next Generation (NG) suposen una injecció important de fons a l'Estat espanyol per a la rehabilitació d'habitatges i, en menor mesura, per a la construcció sostenible d'habitatge públic. Al conjunt de l'Estat espanyol es tindran 4.420 milions d'euros dels fons europeus amb aquesta finalitat (640 milions a Catalunya).

Tot i això, cal ser conscients de les limitacions dels fons Next Generation. L'articulació d'una política pública d'habitatge i rehabilitació que contribueixi a mitjà i llarg termini a l'ampliació del parc d'habitatge assequible, requereix una inversió continuada en el temps, més enllà de la injecció important de recursos que els fons NG puguin aportar fins al 2026, any en què s'han de justificar les subvencions concedides.

El model seguit per l'Estat espanyol a l'hora de sol·licitar aquests fons europeus també va ser qüestionat durant el FHAR. Els fons NG es poden sol·licitar en forma de subvencions a fons perdut o de préstecs i l'Estat espanyol ha optat majoritàriament per la primera opció pel que fa a l'habitatge. Però cal tenir en compte que l'import de les subvencions només s'atorga una vegada s'ha acabat i justificat el projecte. Així doncs, primer cal sol·licitar un préstec a una entitat financera per poder finançar el cost de les obres com a avançament de la subvenció que es rebrà posteriorment. Diverses persones participants en el Fòrum van exposar les dificultats per aconseguir aquests préstecs, per a l'avançament de l'import de les subvencions, i van considerar que hauria estat més adient que l'Estat apostés per sol·licitar més préstecs NG, que, a més, es concedeixen en condicions més avantatjoses que les del mercat financer.

Un altre aspecte controvertit és que l'Estat espanyol hagi destinat la gran majoria de fons NG per a habitatge a la rehabilitació energètica i, en canvi, només una mínima part a la construcció sostenible de més habitatges públics. És una aposta similar a la d'altres estats europeus, però el problema és que el context espanyol és diferent. Amb el fort dèficit d'habitatge públic que pateix Espanya, aquesta aposta comporta que se subvencionin principalment rehabilitacions energètiques d'habitatges privats, amb el risc

conseqüent que els seus propietaris n'incrementin el preu una vegada reformats amb fons europeus (un fenomen conegut com *renoviction*). Aquest és un risc que no es pot obviar i cal adoptar mesures per afrontar-lo.

El calendari mateix d'execució dels projectes subvencionats amb NG també comporta certes dificultats. En el cas de Catalunya, la Generalitat ha optat, en algunes de les seves primeres convocatòries per atorgar els fons europeus destinats a habitatge, per redistribuir els NG per tot el territori. Aquesta és una aposta comprensible, ja que vol descentralitzar els ajuts i evitar que recaiguin tots en l'àrea metropolitana de Barcelona, però no està exempta de riscos. No a tot el territori hi ha projectes prou madurs i, per tant, hi ha el risc que no s'executin alguns dels projectes finançats abans del 2026, la data límit per justificar les subvencions dels NG marcada per la UE. Molts dels projectes per promoure habitatge assequible i sostenible amb més trajectòria, impulsats per l'Administració local o les cooperatives d'habitatge, es concentren precisament a Barcelona i la seva àrea metropolitana.

En definitiva, els fons Next Generation són una bona oportunitat per ampliar la rehabilitació energètica al nostre entorn territorial, però cal tenir en compte les seves limitacions i riscos, si es vol aprofitar de la manera més eficient possible el potencial que tenen per millorar l'estat del nostre parc residencial.

COM POT L'ADMINISTRACIÓ PÚBLICA AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE A PARTIR DE LA REHABILITACIÓ?

Tant a Catalunya com arreu de l'Estat, diverses administracions públiques, especialment d'àmbit local i autonòmic, ja estan emprenent iniciatives per ampliar el parc d'habitatge assequible a partir de la rehabilitació. A continuació, s'enumeren algunes de les seves principals línies d'actuació.

- La compra d'immobles a partir de l'exercici del dret de tanteig i retracte, que dona preferència a l'Administració local per adquirir pisos en venda per destinar-los a l'habitatge assequible, o la compra directament al mercat.
- La captació d'habitatge buit per destinar-lo a habitatge públic i social. Entre les accions per mobilitzar habitatge buit impulsades per administracions locals i autonòmiques, hi trobem xarxes d'intermediació per fomentar el lloguer assequible de pisos buits, borses d'habitatges per incentivar que els propietaris d'immobles en desús els posin a disposició de persones amb dificultats socioeconòmiques, o ajuts econòmics per reformar pisos buits a canvi de llogar-los a un preu assequible, entre d'altres.
- Els projectes de rehabilitació a escala de barri, per reformar no només els immobles sinó la qualitat de l'entorn urbà que els envolta.
- La rehabilitació d'edificis que tenien originàriament un ús diferent al residencial (edifici d'oficines, industrial, comercial, etcètera) per a habitatge assequible.

Cal minimitzar l'impacte ambiental de la construcció de nou habitatge públic i assequible: noves metodologies i materials de construcció sostenible

En zones amb forta demanda d'habitatge públic i assequible, com ara l'àrea metropolitana de Barcelona, la rehabilitació d'edificis ja existents pot ser una solució necessària, però no suficient per atendre totes les necessitats socials. Per això, cal plantejar-se també la construcció de noves promocions d'habitatge públic, però sense oblidar la necessitat de fer-ho amb el mínim impacte ambiental possible.

Què significa construir de forma sostenible? Fonamentalment, depèn de dos factors: la tria dels materials emprats en la construcció, ja que la fabricació d'alguns materials comporta moltes menys emissions de CO_2 que la d'altres, i el disseny arquitectònic dels habitatges. L'arquitectura mateixa de l'habitatge també el pot fer més sostenible: per exemple, si la seva estructura facilita l'entrada de ventilació i de llum natural a les llars, el seu consum energètic serà menor.

LA TRIA DE MATERIALS SOSTENIBLES PER A LA CONSTRUCCIÓ: L'APOSTA PER LA FUSTA

La selecció dels materials constructius és un element fonamental dels projectes arquitectònics per reduir la petjada ecològica de l'edificació. En països del centre i el nord d'Europa, un dels materials de construcció sostenibles més estesos és la fusta, que tot just es comença a introduir a Catalunya i l'Estat espanyol. La producció d'un tona de fusta genera l'emissió de 33 quilos de CO_2, molt per sota dels 694 quilos de l'acer o dels 264 quilos del ciment.

Per això, la majoria de persones expertes comparteixen que cal incrementar l'aposta per la producció de fusta a Catalunya i arreu de l'Estat, on la indústria associada a la seva producció encara està escassament desenvolupada.

L'ús de fusta no només minimitza les emissions de diòxid de carboni, sinó que presenta molts altres avantatges. És un material renovable i reciclable, sempre que els boscos de cada territori tinguin capacitat per regenerar-se. A més, és un material flexible, lleuger i fàcil de transportar i, per aquestes característiques, també pot contribuir a reduir els temps constructius i el cost de les obres.

Tot i això, la fusta no és ni ha de ser l'única solució per construir de forma sostenible. Hi ha altres materials constructius de baix impacte ambiental, com l'argila, el suro o la terra piconada, entre d'altres. A més, algunes persones expertes adverteixen que en projectes de gran envergadura difícilment es pot fer servir únicament la fusta, però sí adoptar solucions híbrides. És a dir, en la construcció d'un edifici, la fusta es pot combinar amb l'acer o el formigó, en lloc d'optar únicament per aquests darrers materials, molt més contaminants.

L'APOSTA PER MÈTODES CONSTRUCTIUS MÉS SOSTENIBLES: LA INDUSTRIALITZACIÓ

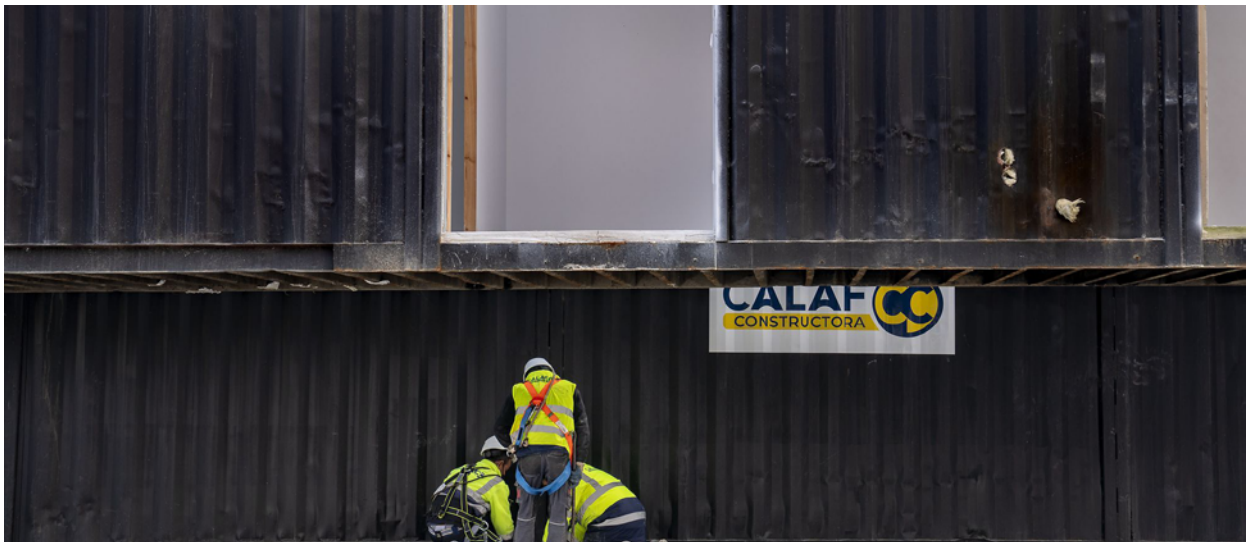
Un dels mètodes que facilita la sostenibilitat del procés constructiu i que està prenent cada vegada més força a Catalunya i arreu de l'Estat, és la industrialització. Essencialment, consisteix a fabricar les parts que componen un habitatge en un entorn industrial, de manera que al lloc on s'ubica l'edifici només cal muntar-hi les peces. La concentració de l'activitat constructiva en l'entorn industrial facilita la reducció dels residus de l'obra, dels nivells de consum energètic, de la contaminació vinculada al transport dels materials o del soroll generat durant els treballs de l'edificació, entre d'altres. Així doncs, la industrialització facilita la construcció sostenible.

La industrialització també permet reduir els temps d'edificació. En l'entorn industrial es poden muntar diverses parts de l'edifici alhora (per exemple, els mòduls dels pisos) sense necessitat de seguir un ordre seqüencial com en el model de construcció tradicional, cosa que permet avançar més ràpidament. El fet de dur a terme el procés constructiu en un entorn controlat permet desenvolupar-lo amb molta més precisió i qualitat que si els treballs es fessin a l'aire lliure.

Les persones expertes també comparteixen que la industrialització requereix més esforç de col·laboració entre les parts que intervenen en la construcció d'un habitatge, ja que han de treballar conjuntament des del minut 0 a l'hora de planificar i executar el procés constructiu en l'entorn de la fàbrica. Les plataformes digitals faciliten aquesta coordinació. Els treballs en l'entorn industrial es basen en el model digitalitzat del projecte arquitectònic dissenyat prèviament i, amb aquesta finalitat, es fan servir els denominats entorns BIM (*building information modeling*).

Les característiques anteriors són comunes a tots els processos de construcció industrialitzada, si bé hi ha modalitats diferents per dur-los a terme. Podem trobar industrialitzacions en 2D, en les quals es munten al taller peces bidimensionals que s'acoblen al solar de l'edificació per adoptar les formes tridimensionals dels habitatges. Però també hi ha industrialitzacions en 3D, en què en l'entorn controlat es fabriquen directament mòduls tridimensionals que es traslladen ja fets al solar de l'edificació, on només cal acoblar-los els uns amb els altres. Aquest darrer cas correspon, per exemple, als allotjaments temporals de proximitat (APROP) fets a partir de contenidors marítims reciclats, un projecte impulsat per l'Ajuntament de Barcelona des del 2019.

També és possible aplicar tècniques d'industrialització a processos de rehabilitació, per exemple, per construir mòduls tridimensionals que s'afegeixen a l'estructura original de l'edifici reformat per ampliar els seus espais exteriors o comunitaris, entre d'altres finalitats. Aquesta solució ha permès, en ciutats com Bordeus, rehabilitar grans complexos d'habitatge social construïts als anys seixanta i amb greus problemes de manteniment, de manera que se n'ha evitat l'enderrocament. A Barcelona també s'estan començant a testar solucions d'aquest tipus per a la rehabilitació d'habitatges.



LA INDUSTRIALITZACIÓ S'UNEIX A LA TENDÈNCIA ACTUAL DE DISSENYAR EDIFICIS SOSTENIBLES I QUE FACILITIN LA VIDA EN COMUNITAT

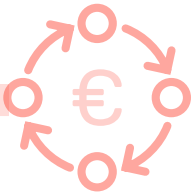
El creixement dels processos de construcció industrialitzada ha coincidit, alhora, amb la tendència a l'alça dels projectes d'arquitectura per dissenyar edificis que facilitin la sostenibilitat social i les relacions de solidaritat mútua entre el veïnat. Això s'expressa clarament en els edificis residencials promoguts pel cooperativisme d'habitatge, que incorporen en el seu ADN el foment de nous models de convivència a partir de l'arquitectura. Però, en termes generals, molts projectes arquitectònics recents fomentats per institucions com l'Ajuntament de Barcelona incorporen aquest component social. Moltes de les noves promocions d'habitatge públic fetes a partir de tècniques d'industrialització, incorporen espais comunitaris, horts o hivernacles on els veïns i les veïnes poden conrear, zones enjardinades que també faciliten un espai per a la convivència, etcètera. Tot això s'afegeix a sistemes d'alta eficiència energètica (autoconsum a partir d'energètica fotovoltaica, aerotèrmia, etcètera) i a un disseny arquitectònic que facilita la ventilació o la il·luminació natural dels edificis o que prescindeix dels aparcaments. En definitiva, en el disseny arquitectònic de gran part dels projectes d'industrialització, sostenibilitat social i ambiental van de la mà i són indestriables l'una de l'altra.

COM POT L'ADMINISTRACIÓ LOCAL INCENTIVAR LA CONSTRUCCIÓ INDUSTRIALITZADA I SOSTENIBLE?: EL NOU MODEL DE LICITACIÓ D'HABITATGE PÚBLIC A BARCELONA

Per incentivar que els habitatges públics es construeixin amb materials i metodologies sostenibles, cal que els processos de licitació de les obres corresponents incorporin aquesta perspectiva. En aquest sentit, l'Ajuntament de Barcelona ha implantat un model de licitació d'habitatge públic pioner arreu de l'Estat. Es tracta del concurs de projecte i obra: un model pel qual s'adjudica alhora el disseny del projecte arquitectònic i l'execució de les obres, en lloc de fer dues licitacions separades com en el sistema tradicional. La unificació dels processos de licitació facilita la coordinació dels agents que participen en un projecte constructiu (arquitectes, industrials, constructors, etcètera), necessària en els processos d'industrialització, alhora que n'accelera els tràmits burocràtics.

D'altra banda, l'Ajuntament de Barcelona ha incorporat, en aquests concursos públics, criteris d'adjudicació que puntuen la reducció de l'impacte climàtic de l'edificació i de la fabricació dels materials necessaris per construir-lo, la reducció dels terminis de l'obra, o la producció d'edificis d'alta qualitat arquitectònica. D'altres administracions locals i autonòmiques de l'Estat també han començat a incorporar criteris ambientals als seus concursos d'adjudicació d'habitatge públic.

A més d'ampliar el parc d'habitatge públic i social a partir de la rehabilitació i la construcció sostenible, cal regular el mercat immobiliari



Durant el FHAR es va constatar que l'aposta prioritària per ampliar el parc d'habitatge públic i social assequible, a partir de la rehabilitació o la construcció sostenible, es pot compatibilitzar amb la regulació del mercat immobiliari, tant pel que fa al preu del lloguer com en d'altres qüestions, com ara els allotjaments turístics o les reserves d'habitatge protegit.

LA REGULACIÓ DEL PREU DEL LLOGUER

Durant el FHAR es va exposar que l'opció de la regulació del preu del lloguer pot ser complementària de les mesures per ampliar el parc públic d'habitatge social i assequible. En contextos com l'espanyol, amb un parc públic fortament deficitari, la regulació dels preus del lloguer pot contribuir a garantir l'assequibilitat dels arrendaments més a curt termini que la construcció de nous habitatges —que requereix més temps i fortes inversions—.

De tota manera, es va considerar reduccionista concentrar el debat sobre la regulació del preu del lloguer a un sí o a un no, perquè hi ha moltes maneres de fer-ho i és fonamental reflexionar també sobre el com, és a dir, sobre la fórmula elegida per limitar-ne el preu. En termes generals, hi ha dues grans categories de sistemes de regulació del preu del lloguer: els de primera generació i els de segona generació.

Els controls de primera generació plantegen regulacions més intensives, que permeten una escassa variabilitat dels preus dels lloguers. Aquest sistema, actualment en desús, va ser l'aplicat a molts països europeus després de la Segona Guerra Mundial i fins als anys seixanta.

Els controls de segona generació permeten més variabilitat del preu dels arrendaments dins d'uns límits, per evitar creixements desmesurats. Alhora, dins d'aquests sistemes, trobem un ventall molt ampli de models. Un dels més habituals és l'establiment d'un índex de referència de preus, que es construeix sobre la base del valor de pisos comparables al mercat i que estableix un llindar màxim per a les rendes del lloguer que es va actualitzant periòdicament. Un altre dels models més habituals és el que fixa les rendes del lloguer a partir dels preus del contracte d'arrendament anterior, de manera que, per norma general, s'ha de mantenir, tret d'excepcions degudament justificades, com, per exemple, les inversions en obres de reforma. Alhora, cada model es pot aplicar de forma universal a tots els contractes de lloguer d'un àmbit territorial, o de forma selectiva: per exemple, únicament en les denominades zones de mercat tens.

Els criteris concrets per regular les rendes del lloguer en cada cas han de tenir en compte especialment les característiques del context socioeconòmic, institucional i jurídic de cada entorn territorial per garantir l'eficàcia d'aquesta mesura.

QUI TÉ LES COMPETÈNCIES PER REGULAR ELS LLOGUERS?

Si s'opta per regular el lloguer, un altre tema de debat freqüent, també en l'àmbit jurisdiccional, és qui té les competències per fer-ho. Fins al moment, **a Europa**, hi ha una pulsió entre governs federals o autonòmics i governs estatals sobre qui s'ha d'encarregar d'aprovar la legislació per controlar les rendes del lloguer.

El cas de **Catalunya** n'és un exemple. Després de la pressió exercida pels moviments socials pel dret a l'habitatge, el Parlament de Catalunya va aprovar el setembre del 2020 la Llei 11/20 en matèria de contenció de rendes del lloguer. Però el Tribunal Constitucional la va anul·lar el març del 2022 i l'argument principal per fer-ho és que les competències d'aquesta contenció recauen en l'Estat i no en la comunitat autònoma.

A Europa, també ha tingut lloc un fenomen similar en el cas de Berlín a Alemanya. A la ciutat de Berlín (que és ciutat-estat segons el model federal alemany i té parlament propi), el Parlament va aprovar el 2020 una mesura addicional a les ja existents prèviament per regular el preu del lloguer. Concretament, va decidir congelar durant cinc anys els barems de l'índex de referència dels preus dels lloguers per fer front a la forta pujada de preus dels arrendaments de la ciutat. Això no obstant, l'Audiència de l'Estat de Berlín va declarar posteriorment que el Govern del land no tenia competències en aquesta matèria, cosa que ha estat ratificada posteriorment pel Tribunal Constitucional Federal, que va invalidar la mesura l'abril del 2021.

Aquests dos exemples, exposats durant el FHAR, mostren que el qui, i no només el què i el com, també és important a l'hora d'abordar la regulació del preu del lloguer. Sigui quina sigui l'Administració competent segons els tribunals de cada estat, la ciutadania continua esperant respostes als problemes d'accessibilitat de l'habitatge.

ALTRES INTERVENCIONS PÚBLIQUES SOBRE LES TENDÈNCIES DEL MERCAT IMMOBILIARI

Addicionalment a la regulació del mercat de lloguer, les administracions poden fer altres tipus d'intervencions sobre el mercat privat per garantir l'assequibilitat de l'habitatge. Alguns exemples són l'adopció de reformes dels plans generals d'ordenació urbana per restringir els allotjaments turístics o les places hoteleres, com s'ha fet **a Barcelona o Cadis**. Un altre exemple és l'obligatorietat de destinar un percentatge mínim de les noves promocions d'habitatge o de grans rehabilitacions d'iniciativa privada a l'habitatge de protecció oficial. A Barcelona, el setembre del 2018 al ple municipal es va aprovar que aquest percentatge fos del 30% arran d'una demanda dels moviments socials.

A Berlín també hi trobem un exemple recent, amb la victòria del "Sí" en un referèndum per expropiar 240.000 pisos de la ciutat en mans de fons d'inversió com Deutsche Wohnen i altres grans empreses, celebrat l'octubre del 2021 arran d'una campanya dels moviments socials per destinar-los al lloguer assequible. A partir d'ara, l'Administració ha de decidir com donar forma a la voluntat popular.

Durant el FHAR, també es van posar exemples de mesures per corregir les tendències del mercat privat d'habitatge de l'altra banda de l'Atlàntic, concretament de Xile, país governat des del març del 2022 per Gabriel Boric, procedent de l'activisme social. Per exemple, **a Xile** es duu a terme un programa de fons solidari per combatre la segregació residencial i evitar

que les dinàmiques del mercat immobiliari enviïn les persones amb menys recursos a les perifèries urbanes. Aquesta és només una de les múltiples mesures del Pla d'emergència habitacional 2022-2025 iniciat pel Govern xilè en un dels països llatinoamericans més afectats per l'anomenada *financiarització* de l'habitatge. De fet, la mesura estrella d'aquest pla és la construcció de 260.000 habitatges assequibles per part de l'Estat, en col·laboració amb sindicats, cooperatives i la comunitat, més enllà de les accions per incidir sobre les dinàmiques del mercat immobiliari privat.

Resum final

Així doncs, la conclusió global que podem extreure de l'edició del FHAR del 2022 és que es poden combinar mesures per ampliar el parc d'habitatge assequible per part de les institucions públiques, amb altres per corregir les tendències del mercat immobiliari privat que vagin en detriment de l'assequibilitat de preus. Per ampliar el parc d'habitatge assequible, cal apostar prioritàriament per la rehabilitació —amb múltiples avantatges ambientals, energètics, socials, econòmics o patrimonials— i aprofitar el potencial dels fons Next Generation de la UE per fer-ho possible. També cal fomentar la construcció sostenible d'habitatge públic i assequible, amb l'ús de materials menys contaminants com la fusta o l'aposta per metodologies de construcció que facilitin la reducció de l'impacte ambiental. Per intervenir sobre el mercat immobiliari quan sigui necessari, per exemple, pel que fa a la regulació del preu del lloguer, cal ajustar la fórmula per fer-ho en el context social, institucional i jurídic del territori on s'implanti la mesura a fi que sigui el més eficaç possible.

Qualsevol d'aquestes mesures requereix la col·laboració i la corresponsabilitat de tots els agents implicats: Administració i sectors privat, cooperatiu i social. El repte de garantir el dret a l'habitatge ens incumbeix a totes i a tots.

Bibliografia

- Fotocasa (2023). **"El precio del alquiler sube un 8,7% interanual en España en enero"** (consultat el 13 de febrer). blogprofesional.fotocasa.es/el-precio-del-alquiler-sube-un-87-interanual-en-espana-en-enero/
- Institut Català de l'Energia (2020). **"La certificació d'eficiència energètica dels edificis de Catalunya"** (infografia). icaen.gencat.cat/web/.content/10_ICAEN/17_publicacions_informes/05_infografies/arxius/20210125_infografiaCertificacio2nSemestre2020.pdf
- Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (2020). *ERESEE 2020. Actualización 2020 de la estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España.* mitma.gob.es/recursos_mfom/paginabasica/recursos/es_ltrs_2020.pdf
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2022). **"L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Dades trimestrals de portals immobiliaris. Segon trimestre del 2022".** www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/12/022011_LAB-Oferta-i-demanda_2022_2T_Informe.pdf
- Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Barcelona: Descontrol.
- Silva, I; Vergara, F. (2022). **"La 'des-financiarización' de la vivienda: una alternativa ante la crisis habitacional".** Un Techo para Chile, Fundación Vivienda y Centro de Estudios Socioterritoriales. ceschile.org/wp-content/uploads/2022/06/enlaCES-08-v2.pdf

Crèdits

Diàlegs d'Habitatge
Número 4. Juny del 2023

Col·lecció
"Diàlegs d'Habitatge"

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

Autora
Irene Peiró

Consell de redacció
Lucía Martín, Javier Burón, Gerard Capó, Vanesa Valiño, Carlos Macías,
Patrícia Gómez, Gemma Font, Jordi Palay i Núria Ventura

Fotografies
Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

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

Reservats tots els drets d'edició.

Disseny gràfic i maquetació
Maria Beltran

Direcció editorial
Direcció d'Imatge i Serveis Editorials
ISSN 2696—1741

habitatge.barcelona/ca

Institut Municipal
de l'Habitatge
i Rehabilitació
Ajuntament
de Barcelona