

Diàlegs d'Habitatge

Aliances publicoprivades i publicocomunitàries per ampliar l'habitatge assequible

Com aconseguir-ho a través de la rehabilitació i
la construcció sostenibles

Aliances publicoprivades i publicocomunitàries per ampliar l'habitatge assequible

Com aconseguir-ho a través de la rehabilitació
i la construcció sostenibles

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

Autora: Irene Peiró i Compains



01

Introducció4

02

L'accés a l'habitatge assequible: situació actual en l'escenari global i local ..6

2.1 L'escenari global: 7
la defensa de l'habitatge com a dret social enfront de la seva condició de bé d'inversió

2.2 L'escenari espanyol: 9
una situació de desavantatge en el context europeu

2.3 Canvis de tendència a 13
Barcelona, Catalunya i arreu de l'Estat

03

Els reptes en la promoció d'habitatge assequible 16

04

De l'escenari global al local: pautes generals d'actuació, adaptades a diferents contextos urbans22

4.1 Un marc global d'actuació23
per garantir l'habitatge assequible: l'informe *Housing 2030*

4.2 Respostes locals: 28
l'accés a l'habitatge, un repte compartit per Barcelona amb altres ciutats europees

05

Les promocions públiques d'habitatge: pràctiques innovadores36

5.1 Barcelona:37
la rehabilitació de fàbriques o el reciclatge de contenidors marítims per ampliar l'habitatge assequible

5.2 Sevilla: 40
la rehabilitació d'edificis per destinar-los a allotjaments col·laboratius

5.3 Balears:42
un canvi de paradigma en la promoció i licitació pública d'habitatge

5.4 Viena: 45
la capital europea de l'habitatge social

06

Les aliances publicoprivades per a la promoció d'habitatge assequible 48

6.1 Habitatge Metròpolis49
Barcelona, una innovadora societat mixta per a la promoció d'habitatge assequible a l'Estat

6.2 Com continuar estenent les53
aliances publicoprivades enfront d'inèrcies i factors adversos

07

Les aliances publico-comunitàries per ampliar l'habitatge assequible 58

7.1 Les aliances amb els59
promotors socials d'habitatge

7.1.1. El conveni ESAL entre61
l'Ajuntament i els promotors socials d'habitatge

7.1.2 La necessitat d'impulsar65
les aliances entre administració i promotors socials

7.2 La col·laboració del sector72
públic amb la comunitat

08

Ampliar el parc d'habitatge assequible amb criteris de sostenibilitat 80

8.1 La industrialització, 82
un procés que facilita la sostenibilitat de la construcció

8.1.1. Promoure la industrialització85
des del sector públic

8.1.2. L'experiència del sector90
privat en la construcció industrialitzada i sostenible

8.2 Incentivar la sostenibilitat 98
a partir de la rehabilitació

8.3 Una mirada integral de105
la sostenibilitat: criteris socials, ambientals i de salut en l'edificació i l'urbanisme

09

Les dades i el coneixement, clau per a la millora de les polítiques públiques d'habitatge112

9.1 La importància de les dades 113
per planificar les polítiques d'habitatge

9.2 La Càtedra d'Estudis de119
l'Habitatge de Barcelona, la primera interuniversitària de l'Estat

10

Conclusions126

11

Bibliografia138

Introducció

Garantir l'accés a l'habitatge a preus assequibles s'ha convertit en un repte de primer ordre per a ciutats d'arreu del món. En el context del neoliberalisme, la protecció d'aquest dret social s'enfronta a la consideració de l'habitatge com a bé d'inversió als mercats internacionals, problemàtica que s'ha vist agreujada per l'impacte socioeconòmic de la covid.

En el nostre entorn més proper, els dèficits d'habitatge social i assequible són molt superiors que en altres països europeus, per factors històrics, socials, econòmics i polítics del context espanyol. Arreu de l'Estat, menys d'un 2% del parc residencial correspon a lloguer públic i assequible, enfront de la mitjana europea del 15%. A l'àrea metropolitana de Barcelona, es calcula que manquen 90.000 habitatges assequibles per cobrir la demanda social. El repte és ingent i l'Administració no ho pot fer sola.





El tema central d'aquesta publicació és justament com garantir el dret a l'habitatge i la seva assequibilitat, no només a partir de les polítiques públiques, sinó també a partir de les aliances de l'Administració amb altres actors socials i econòmics, ja sigui a través d'aliances amb el món empresarial (publicoprivades) o amb el món social i cooperatiu (publicocomunitàries). Els seus continguts parteixen de les ponències del Fòrum d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (FHAR), celebrat el 23 i 24 de novembre del 2021 al Sant Pau Recinte Modernista.

A més, els continguts s'han complementat amb fonts bibliogràfiques i els testimonis addicionals de set experts i expertes, a banda dels que van participar en el fòrum. Aquestes entrevistes complementàries s'han fet a Alberto Bayona, director gerent de Nasuvinsa, la societat pública d'habitatge i urbanisme de Navarra; Mirela Fiori i Xavier Anzano, directora i professor col·laborador del programa del

Màster oficial de ciutat i urbanisme de la UOC; Sònia Hernández-Montaña Bou, arquitecta especialista en bioconstrucció i arquitectura saludable i coordinadora del Grup de Treball i Salut del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC); Alejandro Inurrieta, economista expert en habitatge i expresident de la Societat Pública de Lloguer estatal; Marta Morera, directora de l'Institut Català de l'Energia (ICAEN), i Mirja Serrao, presidenta d'ABZ, la principal cooperativa d'habitatge a Suïssa.

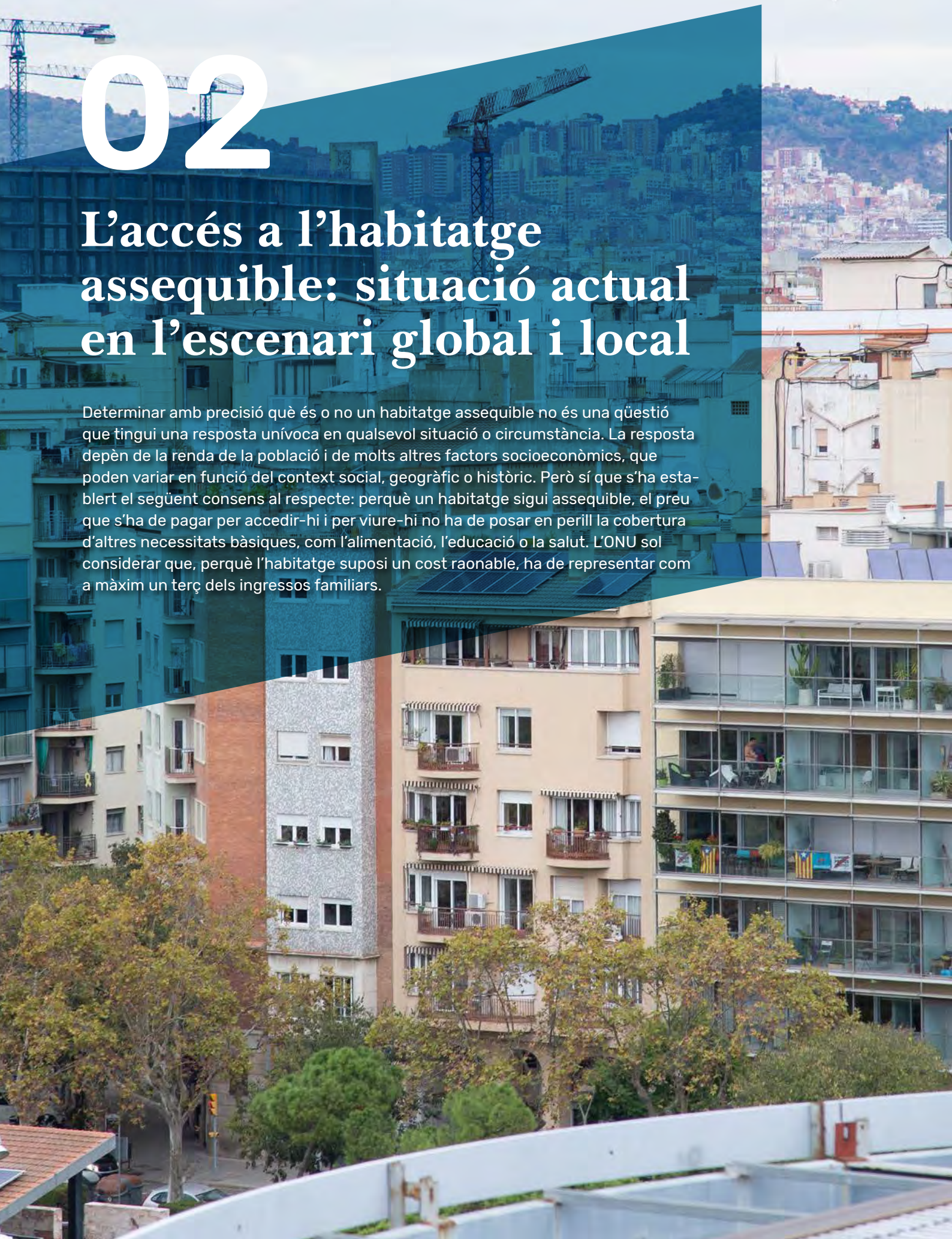
Del conjunt de fonts consultades, es desprèn que el procés per ampliar el parc d'habitatge assequible s'ha de conjugar amb altres objectius vinculats a la sostenibilitat ambiental, energètica i social i al benestar i la salut de les persones, criteris que no només s'han de tenir en compte als edificis sinó també per planificar o regenerar l'entorn urbà que els envolta. La pandèmia ha evidenciat la necessitat de disposar d'habitatges i hàbitats urbans sostenibles i saludables.

A les pàgines següents, trobareu referents europeus pel que fa a polítiques d'habitatge i urbanístiques alineades amb els criteris anteriors, així com les iniciatives més capdavanteres que s'han desenvolupat a l'Estat espanyol, entre elles algunes de les implementades a la ciutat de Barcelona. Esperem que els continguts de la publicació us ajudin a trobar respostes als múltiples reptes que planteja en l'actualitat l'ampliació del parc d'habitatge assequible. 🏡

02

L'accés a l'habitatge assequible: situació actual en l'escenari global i local

Determinar amb precisió què és o no un habitatge assequible no és una qüestió que tingui una resposta unívoca en qualsevol situació o circumstància. La resposta depèn de la renda de la població i de molts altres factors socioeconòmics, que poden variar en funció del context social, geogràfic o històric. Però sí que s'ha establert el següent consens al respecte: perquè un habitatge sigui assequible, el preu que s'ha de pagar per accedir-hi i per viure-hi no ha de posar en perill la cobertura d'altres necessitats bàsiques, com l'alimentació, l'educació o la salut. L'ONU sol considerar que, perquè l'habitatge suposi un cost raonable, ha de representar com a màxim un terç dels ingressos familiars.



L'escenari global: a defensa de l'habitatge com a dret social front a la seva condició de bé d'inversió

En el context del capitalisme neoliberal, la mercantilització de l'habitatge i la seva conversió en un bé financer als mercats internacionals estan dificultat l'accés a aquest dret bàsic de manera assequible.

Des de la irrupció del neoliberalisme a la dècada dels vuitanta, s'ha debilitat el parc d'habitatge social i públic en diversos països d'Europa. L'exemple més paradigmàtic és el del Regne Unit durant l'etapa de Margaret Thatcher com a primera ministra (1979-1990), quan es va oferir als inquilins dels habitatges públics l'opció de comprar-los i moltes famílies van demanar crèdits hipotecaris per fer-ho (Housing Europe, 2021), amb la consegüent pèrdua de patrimoni estatal.

Al segle XXI, l'accés al dret a l'habitatge digne continua sent un repte global de primer ordre. Els capitals financers globals, sense cap vincle amb els territoris, els estan colonitzant i estan posant l'habitatge i els hàbitats urbans al servei dels interessos especulatius i no dels drets de la ciutadania (Rolnik, 2017).

Aquest és un dels factors principals que està accelerant la denominada gentrificació en ciutats d'arreu del món, el fenomen pel qual s'expulsa el veïnat tradicional de determinats barris urbans, que és reemplaçat per població de més capacitat adquisitiva, a causa de l'encariment del preu dels seus habitatges i, en general, del cost de la vida (Janoschka i Sequera, 2014). La massificació turística —amb la consegüent pressió de l'allotjament turístic sobre el preu del lloguer residencial— o determinades polítiques urbanístiques també poden accelerar el fenomen de la gentrificació (Arias-Sans, 2018).



Aquests fenòmens han conviscut entre la dècada dels noranta i principis del segle XXI amb el període de *boom* immobiliari i hipotecari en diversos països del món —entre ells Espanya, on va assolir grans dimensions—, al qual va posar fi la crisi financera del 2008. El desencadenant de la crisi, amb epicentre als Estats Units, està relacionat amb les denominades hipoteques *subprime*: crèdits hipotecaris d'imports elevats i tipus d'interès que es concedien a persones amb escassa solvència. Quan gran part d'aquestes famílies no van poder retornar les quotes hipotecàries, amb la consegüent onada de desnonaments, les entitats financeres es van trobar immerses en una crisi de liquiditat, que es va traslladar progressivament a altres actors del sistema econòmic i financer global.

La pandèmia fa augmentar la pobresa, mentre que el preu de l'habitatge es manté

Ja en un període més recent, el dret a l'habitatge s'ha hagut d'enfrontar a nous riscos i amenaces per l'impacte socioeconòmic de la covid. A Europa, la taxa de risc de pobresa (AROPE) ha crescut del 16,8% al 18,6% entre 2019 i 2020 (Housing Europe, 2021). Per contra, els preus del mercat immobiliari no han baixat. Segons dades del Banc Central Europeu del segon trimestre del 2021, l'increment interanual del preu de l'habitatge als països de la UE va ser del 7,3%. De fet, el BCE alerta del risc que aquesta bombolla immobiliària pugui produir una nova crisi financera global.



L'escenari espanyol: una situació de desavantatge en el context europeu

L'Estat espanyol es troba en clara situació de desavantatge respecte a molts països de l'entorn europeu en matèria d'habitatge social i públic, especialment de lloguer. Si a Espanya un 1,5% del parc d'habitatge residencial correspon a aquesta modalitat i a Catalunya un 1,6%, la mitjana europea se situa en un 9,3%. Aquesta xifra puja fins al 15% quan ens referim al conjunt de països de la UE-15. En diversos països, aquest percentatge és superior a la mitjana (el 30% a Holanda, el 24% a Àustria, el 19% a Dinamarca...) (COHABITAC i Taula del Tercer Sector de Catalunya, 2020).

Per què l'Estat espanyol se situa tan per sota dels estàndards europeus? Les causes es remunten a fa més d'un segle, ja que en molts països del nostre entorn (Alemanya, Dinamarca, Àustria...) es van començar a impulsar, a diferència d'Espanya, ambiciosos programes d'habitatge social entre finals del segle XIX i principis del XX davant del creixement de la població a les ciutats en el context de la industrialització. Però el que va agreujar significament aquest dèficit va ser la dictadura franquista, durant la qual es

van marginar els programes d'habitatge social, cosa que explica la proliferació del barraquisme a la perifèria de les grans ciutats industrials com Barcelona, Madrid o Bilbao arran de l'onada migratòria del camp a la ciutat dels anys seixanta (Tatjer, 2011).

El foment de la compra d'habitatge en propietat a través del crèdit hipotecari i la marginació de l'habitatge social, tendències heretades de la dictadura

Durant la dictadura, es va fomentar la liberalització del sòl per posar-lo a disposició de les promotores privades per a la construcció d'habitatges, que després es venien en propietat. Perquè la població pogués comprar-los, es van començar a facilitar ja aleshores crèdits hipotecaris a la població a través d'un banc del règim. Alhora, durant la Dictadura es van establir les bases del

model d'habitatge de protecció oficial (HPO), que ha perdurat fins a l'actualitat a la gran majoria de les ciutats de l'Estat i que també es caracteritza per prioritzar l'opció de compra enfront del lloguer, amb preus inassequibles per als grups socials més vulnerables. Aquesta dinàmica, alhora, suposa una pèrdua de patrimoni públic a llarg termini, ja que l'HPO acaba sent desqualificat. Les úniques comunitats autònomes que han revertit aquesta tendència en els darrers anys han estat el País Basc, Catalunya, el País Valencià i les Illes Balears, que aposten per HPO de lloguer i indesqualificable.

Aquestes són tendències que es van reproduir després de la transició, especialment durant el *boom* immobiliari (1997-2007), període en què es va continuar fomentant la cultura de la propietat, es va obrir el mercat hipotecari a les entitats financeres privades i es van seguir marginant els programes d'habitatge social i públic (Betrán, 2002). Encara avui, un 76,7% de la població espanyola viu en pisos de propietat i un 23,3% en habitatges de lloguer. Per contra, a Alemanya, viu de lloguer el 48,6% de la població; a Àustria, el 45%, i a Dinamarca, el 37,8%. Així ho indiquen dades de Housing Europe i de l'Enquesta de Condicions de Vida de l'INE (2017).

Després de l'esclat de la bombolla immobiliària l'any 2008, i l'onada de

desnonaments hipotecaris que va desencadenar, els dèficits de lloguer social a Espanya encara van agreujar més l'emergència habitacional, perquè no es disposava ni aleshores —ni encara ara— de prou habitatges per real·lotjar les persones que havien perdut casa seva. Només entre el 2008 i el 2015, es van produir 446.917 desnonaments arreu de l'Estat, 1 de cada 5 a Catalunya, segons el Consell General del Poder Oficial (CGPJ). La insuficient resposta dels poders públics va suscitar el naixement de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) a Barcelona l'any 2009.

A més, en el context de la crisi, es van paralitzar les previsions d'ampliació del parc d'habitatge assequible per part de les administracions. Bona mostra d'això és l'incompliment sistemàtic de la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya del 2007, que establia que, en un horitzó de 20 anys, el país se situaria en estàndards europeus. Concretament, establia que, en aquest període, el percentatge d'habitatge social i assequible hauria arribat al 15% del conjunt del parc residencial. La realitat és que aquest percentatge continua estancat per sota del 2%.

Després de la crisi hipotecària del 2008, puja la demanda i el preu del lloguer

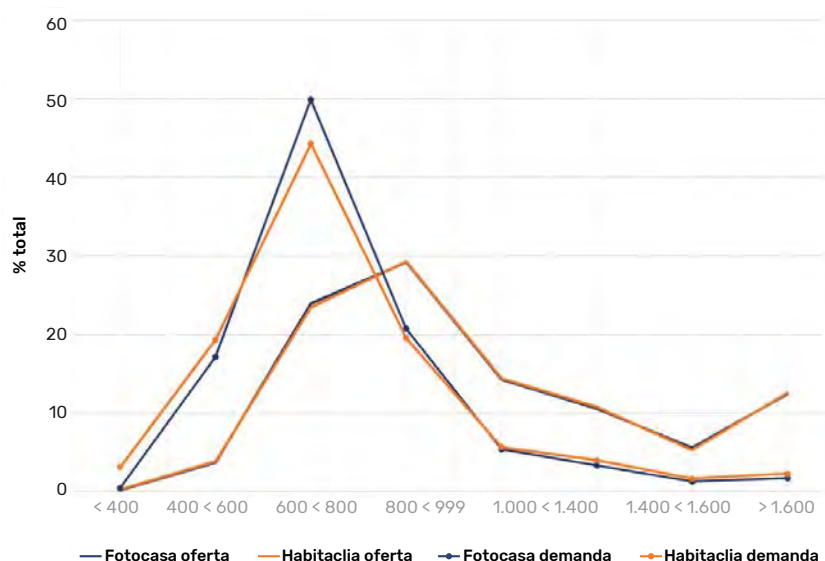
Un altre fenomen posterior a la crisi financera va ser el creixement de la demanda de lloguers, per la incapacitat de les famílies de comprar en un context de pèrdua d'ingressos i de tancament de l'aixeta hipotecària. A la ciutat de Barcelona, la població que viu de lloguer ja arribava al 38,4% del total l'any 2019, enfront del 28,5% del 2001 i, al conjunt de l'àrea metropolitana, s'ha passat del 12% al 23,4% en el mateix període (OH-B, 2020b).

Però l'augment de la demanda de lloguer va fer créixer alhora els interessos del sector financer i immobiliari en el mercat d'arrendaments. Això va venir acompanyat de diversos canvis normatius amb incidència sobre el mercat de lloguer. L'any 2009 es creava la figura de les SOCIMI (Societats Anònimes Cotitzades d'Inversió Immobiliària), que es dediquen a la compravenda i la promoció de béns immobles destinats al lloguer, activitat amb què tracten de maximitzar els beneficis econòmics per als seus accionistes. Tres anys després, veien rebaixades les seves obligacions fiscals. D'altra banda, l'any 2013 es va aprovar una reforma de la llei d'arrendaments urbans —actualment derogada—, que va escurçar la durada mínima dels contractes d'arrendament de 5 a 3 anys i va desvincular de l'IPC l'actualització del seu preu anual.

El gap entre els preus de l'oferta de lloguer i els demanats per la ciutadania

Aquest canvis normatius, juntament amb l'augment de la demanda i les dinàmiques del mercat financer i immobiliari global, han comportat un increment dels preus del lloguer. L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) alerta que els preus de l'oferta d'arrendament no s'ajusten a les necessitats dels demandants i a les seves rendes. A l'àmbit metropolità, poc més del 20% de l'oferta se situa en el llindar comprès entre els 600 i 800 euros mensuals, que és on es concentren les cerques de més del 40% de demandats (O-HB, 2021).

GRÀFIC 1. DISTRIBUCIÓ PER TRAMS DE PREUS DE LES OFERTES I LA DEMANDA D'HABITATGE DE LLOGUER A L'ÀMBIT METROPOLITÀ DE BARCELONA (TERCER TRIMESTRE DEL 2021)



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

Conseqüència d'això és la sobrecàrrega del cost de l'habitatge, ja que les llars que destinen més del 40% dels seus ingressos al lloguer a Barcelona arriben al 37% (O-HB, 2020b), i l'augment de desnonaments per aquest motiu. Concretament, el 70% es deuen a l'impagament del lloguer, segons les dades del CGPJ corresponents al tercer trimestre del 2021. Per lluitar contra aquesta problemàtica creixent, l'any 2017 s'afegia a la PAH el Sindicat de Llogateres.

Moratòries excepcionals d'hipoteques i de lloguers durant la pandèmia

En el context més recent, caracteritzat per l'impacte socioeconòmic de la covid, els preus del lloguer de Barcelona i de l'àrea metropolitana s'han moderat, però per poc temps. En el cas de la capital catalana, segons els portals immobiliaris, els preus de l'oferta van caure un 20% durant la segona meitat de l'any 2020, des d'una mitjana de 1.500 euros mensuals a 1.200. Però, al segon trimestre del 2021, ja van tornar a pujar un 1,8% (O-HB, 2021).

Amb un mercat de lloguer i de compra a preus elevats (el preu de compra també va tornar a pujar a partir del 2014, concretament un 28,9% fins al 2020 a Catalunya),

l'impacte de la pandèmia sobre les llars ha portat les administracions públiques a adoptar mesures d'emergència en forma de moratòries de desnonaments, de pagament d'hipoteques o lloguers o de pròrroga automàtica dels contractes d'arrendament amb els mateixos preus que els anteriors (com les establertes als reials decrets llei 8/2020, 11/2020 i les seves pròrrogues successives). Les mesures del Govern estatal s'han vist complementades per d'altres d'adoptades per la Generalitat de Catalunya i diversos ajuntaments. Amb el suport de la Unitat Antidesnonaments de Barcelona, en el 77% dels casos en què hi havia risc de desnonament s'ha pogut arribar a acords de mediació, suspensió o pròrroga del pagament de les quotes de lloguer entre inquilins i propietaris (O-HB, 2020b). Ara bé, ni tan sols amb aquestes mesures d'emergència s'han aturat completament els desnonaments, i els moviments socials alerten del repunt que poden viure a partir d'ara, encara més quan es posi fi a aquestes moratòries.



Canvis de tendència a Barcelona, Catalunya i arreu de l'Estat

Especialment a Barcelona i Catalunya, on els moviments socials pel dret a l'habitatge tenen més implantació que a altres llocs de l'Estat, s'han produït avenços rellevants en aquest camp, si bé es continua lluny dels estàndards europeus pel que fa al lloguer social i assequible.

Avenços pel lloguer social de les persones en risc d'exclusió habitacional

Dos anys després que la iniciativa legislativa popular (ILP) estatal de la PAH per la dació en pagament i el lloguer social no prosperés al Congrés, al Parlament de Catalunya sí que va ser aprovada la llei 24/2015 contra l'emergència habitacional i la pobresa energètica. També era fruit d'una ILP de la PAH i l'Aliança contra la Pobresa Energètica (APE), entre altres organitzacions. La llei 24/2015 obligava els grans tenidors a oferir un lloguer social a les famílies en situació vulnerable abans de procedir a un desnonament, o a destinar els seus pisos buits durant més de dos anys a aquesta finalitat. D'altra banda, impedia que les companyies energètiques tallessin els subministraments a les famílies que no poguessin assumir-ne el pagament per dificultats econòmiques.

Des d'aleshores, les normes que incrementen les obligacions dels grans tenidors pel que fa al lloguer social han passat per un llarg periple judicial que ha desembocat en l'aprovació de noves lleis (com la llei 4/2016) per tal de suplir les que quedaven paralitzades pel Tribunal Constitucional (TC).

El darrer d'aquests entrebancs està relacionat amb el Decret 17/2019, amb què la Generalitat va ampliar les obligacions de lloguer social per als grans tenidors. D'una banda, va estendre el concepte de *gran tenidor* a qualsevol propietari amb més de 15 habitatges. A més, va establir que s'havien d'oferir lloguers socials, no tan sols a les persones amb dificultats socioeconòmiques afectades per processos de desnonament, sinó també als inquilins i inquilines que, en acabar el seu contracte de lloguer, no poguessin continuar assumint el mateix import mensual. També establia l'obligació d'oferir-los a les persones que haguessin estat ocupant un habitatge els sis mesos anteriors a l'entrada en vigor del decret per manca d'alternatives habitacionals.

Aquests continguts del decret van ser novament declarats inconstitucionals pel TC a principi del 2021 (STC 6/2021). La resposta dels moviments socials no es va fer esperar: la PAH, juntament amb altres organitzacions, ha impulsat l'aprovació d'una llei al Parlament de



Catalunya per recuperar les mesures antidesnonaments i pel lloguer social anul·lades pel TC que ha entrat en vigor el març del 2022 (Llei 1/2022).

L'habitatge protegit de nova construcció no es pot desqualificar a Catalunya

Una altra de les novetats més rellevants del decret 17/2019 que no va ser suspesa pel Tribunal Constitucional és que l'habitatge de protecció oficial (HPO) de nova construcció ho és de manera indefinida i no pot ser desqualificat. Aquesta reforma, que trenca amb la línia de flotació del model d'HPO tradicional a l'Estat espanyol, s'havia adoptat abans únicament a Euskadi l'any 2002 (article 9 del Decret 315/2002). També és un dels canvis que s'ha incorporat a la llei estatal d'habitatge en tramitació en acabar aquesta publicació. Concretament, l'avantprojecte de llei estableix la protecció permanent dels HPO construïts en sòl reservat per a habitatge protegit (article 16, apartat d).

La regulació del preu del lloguer: avenços i incertesa jurídica

El debat sobre la regulació del preu del lloguer també ha emergit amb força a l'agenda política catalana i espanyola, especialment des del 2017. Catalunya va ser, al setembre del 2020, la primera comunitat autònoma a aprovar una llei de regulació del preu del lloguer (Llei 11/2020), que ha estat en vigor durant més d'un any i mig, fins que el TC l'ha declarada inconstitucional el març del 2022 en considerar que les comunitats autònomes no tenen competències en la matèria, la qual cosa ha generat un fort malestar i protestes dels moviments socials.

En l'àmbit estatal, el Govern ja va derogar al març del 2019 la reforma de la llei d'arrendaments urbans del 2013 a través del Reial decret llei 7/2019, i va retornar als contractes mínims de lloguer de 5 anys. A més, la llei estatal d'habitatge en tramitació també incorpora mesures de control de preus, si bé els moviments socials denuncien que en termes menys ambiciosos que la normativa catalana. Una de les diferències principals entre la llei catalana i l'espanyola és que la primera afectava tant petits com grans propietaris, i l'estatal només els segons. Sobre els petits propietaris, la llei estatal preveu incentius fiscals per disminuir el preu del lloguer voluntàriament. A més, l'aplicació de la normativa estatal resta subjecte a la voluntat de fer-ho de cada comunitat autònoma.

També la Generalitat de Catalunya es pot veure abocada ara a decidir si implementa o no la normativa estatal, una vegada estigui convalidada pel Congrés, després de la derogació de la regulació catalana per part del Tribunal Constitucional.

Més pressupost per a les polítiques d'habitatge

La pressió exercida pels moviments socials i el municipalisme també ha contribuït a reforçar els pressupostos públics d'habitatge. En el cas de Barcelona, el pressupost de l'Ajuntament dedicat a habitatge ha crescut dels 147,7 als 187,1 milions d'euros entre el 2020 i el 2022.

De fet, el pla local d'habitatge vigent (2016-2025) ha incrementat un 77% de mitjana anual de les partides municipals per a habitatge respecte al pla anterior (2008-2015). Si l'actual disposa d'una dotació pressupostària total de 1.666,2 milions, l'anterior disposava de 756 milions d'euros. En el cas de la capital catalana, si s'afegeixen al pressupost de polítiques d'habitatge de l'Ajuntament per al període 2016-2025 el que hi destina la Generalitat a través del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, l'import total arriba a prop de 2.000 milions d'euros. Si, a més, s'hi afegeixen les fonts de finançament d'altres actors públics i privats, el còmput global arriba a prop de 3.000.

En el cas de Catalunya, entre els anys 2020 i 2022, s'ha duplicat el pressupost de la Generalitat destinat a habitatge i actuacions urbanes, que ha passat de 380,6 a 797,1 milions d'euros en aquest període. Després de la crisi financera, també van baixar els pressupostos de la Generalitat en aquesta matèria, que van passar dels 506,2 milions d'euros del 2011 als 289,9 del 2015, però, d'aleshores ençà, han seguit una tendència progressiva a l'alça.

Als comptes generals de l'Estat, la partida destinada a accés a l'habitatge i foment de l'edificació també ha passat dels 481 milions d'euros del 2020 als 3.295 milions d'euros pressupostats per al 2022. La xifra prevista per a aquest any supera els 1.615,93 milions d'euros que es van pressupostar l'any 2009, abans que la crisi anés seguida d'una tendència a la baixa dels pressupostos públics que ara s'ha començat a revertir. Els fons europeus Next Generation, que tenen entre les seves prioritats la rehabilitació energètica, contribueixen a incrementar les partides destinades a renovar el parc d'habitatge destinat al lloguer assequible.

Així doncs, tant en el pla normatiu com en el pressupostari s'han produït avenços per garantir el dret a l'habitatge des de la crisi de 2008. Tot i això, encara s'està lluny de la despesa de l'1% del PIB, la que s'estima que seria necessària per fer un parc públic als nivells de la mitjana europea. A més, la interpretació del Tribunal Constitucional espanyol sobre el marc competencial en aquest àmbit dificulta la continuïtat de lleis catalanes impulsades pels moviments socials per defensar el dret a l'habitatge. 🏠

03

Els reptes en la promoció d'habitatge assequible



L'ampliació de l'habitatge assequible ha de tenir en compte alhora altres necessitats, relacionades amb la sostenibilitat del parc residencial i el seu entorn. En el context actual d'emergència climàtica i després dels períodes de confinament que s'han viscut durant la pandèmia, s'ha evidenciat que cal promoure habitatges i hàbitats urbans saludables i sostenibles. Una guia per fer-ho són els objectius de desenvolupament sostenible (ODS) per al 2030 de les Nacions Unides.

ODS 2030 que cal tenir en compte en les polítiques d'habitatge

3



SALUT I BENESTAR

3.4. Per al 2030, reduir en un terç la mortalitat prematura per malalties no transmissibles, mitjançant la prevenció i el tractament i promoure la salut mental i el benestar.

12



GARANTIR MODALITATS DE CONSUM I PRODUCCIÓ SOSTENIBLES

12.2. D'aquí al 2030, aconseguir la gestió sostenible i l'ús eficient dels recursos naturals.

5



ACONSEGUIR LA IGUALTAT ENTRE ELS GÈNERES I EMPODERAR TOTES LES DONES I LES NENES

5.1. Posar fi a totes les formes de discriminació contra totes les dones i les nenes a tot el món.

13



ACCIÓ PER AL CLIMA

13.2. Incorporar mesures relatives al canvi climàtic en les polítiques, estratègies i plans nacionals.

11



CIUTATS I COMUNITATS SOSTENIBLES

11.1. D'aquí al 2030, assegurar l'accés de totes les persones a habitatges i serveis bàsics adequats, segurs i assequibles i millorar els barris marginals.

17



ALIANÇA PER ASSOLIR ELS OBJECTIUS

17.17. Fomentar i promoure la constitució d'aliances eficaces a les esferes pública, publicoprivada i de la societat civil, aprofitant l'experiència i les estratègies d'obtenció de recursos de les aliances.

A continuació, enumerem els reptes principals que implica ampliar l'habitatge assequible i sostenible, amb criteris alineats amb els ODS 2030.

REpte 1:

Posar les dades al servei de la planificació de les polítiques d'habitatge

Per tal de planificar polítiques d'habitatge que s'ajustin a les necessitats de la població, calen dades que ajudin a guiar els processos de presa de decisió. D'aquesta manera, la inversió pública en habitatge també guanyarà en eficàcia i eficiència. Un millor coneixement territorialitzat del parc d'habitatge per zones també permetrà adoptar i adequar les polítiques d'habitatge a cada context local.

En aquest camp, l'Estat espanyol presenta un dèficit històric respecte a molts països de l'entorn europeu, si bé durant els darrers anys s'han començat a emprendre algunes iniciatives per a la recerca i l'anàlisi de les dades sobre habitatge, especialment a Catalunya. L'Observatori Metropolità de l'Habitatge (O-HB), creat l'any 2017, o la recent Càtedra d'Estudis de l'Habitatge de Barcelona, la primera interuniversitària de l'Estat constituïda a finals del 2021, en són una bona mostra.

REpte 2:

Fer polítiques d'habitatge que vagin més enllà dels col·lectius amb més dificultats i s'adrecin al conjunt de la ciutadania

Els problemes d'accés a l'habitatge s'han generalitzat a amplis sectors de la població per la pressió del capital financer global sobre les ciutats, el fenomen de la gentrificació o la pressió del turisme excessiu sobre el teixit urbà, entre d'altres. Així doncs, focalitzar el suport sobre els grups en situació de risc d'exclusió social i residencial pot afectar negativament la legitimació social de les polítiques d'habitatge (CTESC, 2021).

Cal atendre també les necessitats d'altres segments socials, entre els quals figuren: persones de rendes mitjanes-baixes, especialment joves treballadors, les llars monoparentals femenines, les famílies nombroses, les persones amb feines precàries, les persones amb diversitat funcional, la gent gran, etcètera (Housing Europe, 2021).

Això no pot ni ha de ser incompatible amb el fet de desplegar mesures específiques per atendre les necessitats dels col·lectius socials més vulnerables, entre els quals també hi ha una àmplia diversitat de situacions, des de les persones sense llar fins a les que viuen en condicions d'infrahabitatge (habitatges de mala qualitat, sobreocupats, assentaments, habitacions rellogades...), les que han ocupat pisos per manca d'alternatives habitacionals, les dones que pateixen la violència masclista o les persones migrades o refugiades, entre d'altres.

REpte 3:**Aconseguir finançament per promoure habitatge assequible fins a assolir l'1% del PIB estatal**

Tenint en compte que a l'Estat espanyol l'habitatge de lloguer públic i assequible representa menys del 2% del parc residencial, l'objectiu de revertir aquest dèficit en el mitjà i llarg termini s'ha de compatibilitzar necessàriament amb mesures per garantir l'assequibilitat al parc privat.

Regular el preu del lloguer, com s'ha fet en diverses ciutats europees (París, Berlín, Copenhaguen, Barcelona...), o donar incentius als propietaris perquè redueixin el cost de l'arrendament són dues vies diferents —i no necessàriament excloents— per fer front a aquesta problemàtica.

**REpte 4:****Aconseguir que el sector públic i privat col·laborin en l'ampliació del parc de lloguer assequible**

Per promoure que la col·laboració entre actors públics i privats s'encamini cap a aquest objectiu, cal superar les inèrcies del model de relació tradicional entre ambdós sectors. Es tracta d'un model en què polítiques i legislació estan alineades amb els interessos del sector privat i es produeix un traspàs dels recursos públics cap al mercat, transferint-hi els beneficis però socialitzant-ne les pèrdues amb la part pública. És el que va passar a Espanya especialment fins a finals del període del *boom* immobiliari (1997-2007). Una bona mostra d'això és la desqualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO), després de períodes d'entre 15 i 30 anys, i el seu pas al mercat privat.

Per superar aquestes inèrcies, cal canviar el paradigma de relació del sector públic i privat i passar del model tradicional —que podríem definir com a parasitari— cap a un de simbiòtic, on es fomenti la col·laboració mútua per assolir un objectiu d'interès general com és l'ampliació de l'habitatge assequible.

REpte 5:**Impulsar les aliances publicocomunitàries per ampliar l'habitatge assequible**

Més enllà de les empreses privades mercantils, l'Administració també pot col·laborar amb cooperatives, fundacions i entitats del tercer sector dedicades al sector de l'habitatge, així com amb la mateixa ciutadania i les comunitats, per la promoció de l'habitatge assequible.

La col·laboració publicocomunitària és una pràctica comuna en diversos països europeus (Àustria, els Països Baixos...), on el cooperativisme i les associacions d'habitatge sense ànim de lucre tenen una llarga tradició. Per exemple, als Països Baixos, les associacions d'habitatge sense ànim de lucre del país gestionen fins a 2,3 milions d'habitatges a preus assequibles, el 32% del parc immobiliari de tot el país. Per contra, a Espanya, aquesta pràctica encara és molt residual, tot i que Barcelona està fent de punta de llança per impulsar-la arreu del territori.

REpte 6:

Aconseguir finançament per promoure habitatge assequible

Segons dades d'Eurostat publicades el 2021, les diferents administracions de l'Estat espanyol van invertir 35,4 euros per persona en habitatge social durant el període 2007-2017, enfront de la mitjana europea de 148 euros. Així doncs, en el cas espanyol, cal continuar incrementant els pressupostos públics de les polítiques d'habitatge per ajustar-se als estàndards europeus, a més d'aprofitar les oportunitats de finançament que puguin arribar d'institucions europees. En aquest sentit, els fons europeus Next Generation suposen una oportunitat per rehabilitar habitatges amb criteris d'eficiència energètica i destinar-los al lloguer assequible. De fet, en els darrers pressupostos de l'Estat del 2022, ja es registra un augment de la partida per a polítiques d'habitatge.

Però també cal mobilitzar fons privats per a la promoció d'habitatge assequible. Aquesta és una pràctica comuna en països com Àustria o els Països Baixos i una de les que ha permès, per exemple, escalar el model d'habitatge cooperatiu. En canvi, a l'Estat espanyol, aquesta és encara una pràctica residual que han posat en marxa algunes entitats, principalment de finances ètiques. Però no s'ha de renunciar a involucrar i demanar la col·laboració del sector financer tradicional amb aquesta finalitat.



REpte 7:

Ampliar l'habitatge assequible a partir de la ciutat ja construïda

La UE és una de les àrees més urbanitzades del món. Més del 70% dels seus habitants viuen en nuclis urbans i això comporta alts nivells de densitat. Són moltes les ciutats europees amb escassetat de sòl per construir (Londres, Barcelona...). Això alhora provoca un encariment del preu del sòl, que pot repercutir sobre el preu final de venda o lloguer de l'habitatge (Nasarre-Aznar *et al.*, 2021).

A l'escassetat de sòl per construir, s'hi afegeixen les creixents normatives europees en matèria de protecció mediambiental que, en un context d'emergència climàtica, prohibeixen la construcció d'edificis i infraestructures en determinades zones protegides pel valor del seu entorn natural i biodiversitat.

Davant d'aquesta situació, la rehabilitació dels edificis existents es planteja com a opció preferent en oposició a la nova construcció. Però si la rehabilitació no és suficient per cobrir la demanda social, cal preguntar-se si es poden destinar sòls concebuts inicialment amb altres usos (industrials, d'equipaments...) per ampliar el parc d'habitatge assequible a partir dels instruments de planificació urbana, o si es poden fer créixer en alçada els edificis d'habitatges a les ciutats.



**REpte 8:**

Promoure i rehabilitar habitatges assequibles que minimitzin l'impacte ambiental

El parc d'habitatge d'Espanya té de mitjana una antiguitat de 45 anys i la certificació energètica E, que es troba entre les més baixes d'eficiència energètica. Així ho indica un informe del portal immobiliari Idealista del 2021.

Així doncs, cal que la rehabilitació i promoció d'habitatges redueixi el seu impacte ambiental i potenciar que les característiques dels allotjaments facilitin l'estalvi i l'eficiència energètica als seus residents, amb el consegüent estalvi econòmic que comporta. Es contribuirà també així a pal·liar la pobresa energètica.

REpte 10:

Promoure models urbans sostenibles i saludables

Els hàbitats urbans han de garantir unes condicions ambientals sostenibles i adequades per a la salut de les persones i que es pugui gaudir d'un espai públic de qualitat, que compti amb zones per passejar, d'esbarjo i vida en comunitat, zones verdes i els equipaments i serveis necessaris per a la vida quotidiana a prop de casa. També s'ha de garantir el dret a la mobilitat, prioritzant el transport públic i sostenible.

REpte 9:

Promoure i rehabilitar habitatges que s'adaptin a les necessitats socials i garanteixin la salut de les persones

El context de la pandèmia ha posat especialment de manifest la necessitat de vetllar perquè els habitatges disposin de balcons o d'altres espais exteriors i incloguin l'espai i les condicions adients segons el nombre i perfil de membres de la llar.

Les condicions de l'habitatge pel que fa a les condicions de climatització, il·luminació, accessibilitat, aïllament tèrmic, nivells de soroll... també han de garantir el benestar i la salut de les persones. En aquest sentit, la federació Housing Europe (2021) ha advertit que les condicions d'habitatge precàries poden exposar a la població a estrès, aïllament social o nombroses malalties.

A més, l'OCDE destaca la necessitat d'adequar els habitatges i el seu entorn a les necessitats de la gent gran en un context d'envelliment de la població (pel que fa a serveis, equipaments, accessibilitat dels edificis i dels carrers...). D'altra banda, cal tenir en compte que els models de convivència i familiars s'estan diversificant i que hi ha una tendència a la reducció de membres de la llar. A Catalunya, entre el 2007 i el 2019, han crescut especialment les llars unipersonals (6,6 punts percentuals, amb una representació del 26,1%) (CTESC, 2021). Tot i això, la major part d'habitatges continuen ajustant-se als models de família tradicional, una tendència que cal anar revertint.

Durant la pandèmia de la covid, s'han evidenciat aquestes necessitats i s'han adoptat algunes solucions d'urgència a través del denominat *urbanisme tàctic*, per exemple pacificant carrers. El repte ara és adoptar solucions estructurals que ajudin a consolidar aquest canvis a llarg termini. 🏡

04

De l'escenari global al local:
pautes generals d'actuació,
adaptades a diferents
contextos urbans



Un marc global d'actuació per garantir l'habitatge assequible: l'informe “Housing 2030”

Per articular respostes globals al repte de garantir l'habitatge assequible, que després es puguin adequar a cada context local, diverses institucionals europees han treballat durant dos anys en l'elaboració de l'estudi **“Housing 2030”**, presentat l'octubre del 2021. Aquest estudi, en què s'han involucrat 1.200 experts en la matèria de diferents països, ha estat impulsat conjuntament per les Nacions Unides, a través de la UNECE (la Comissió Econòmica de l'ONU per Europa) i ONU-Habitat (el programa de les Nacions Unides per als assentaments urbans), juntament amb “Housing Europe” (la Federació europea d'habitatge públic, cooperatiu i social). Per elaborar aquest informe, s'ha partit d'enquestes a experts i a diferents sectors i professionals involucrats en la qüestió de l'habitatge de 56 països.

Quatre eixos d'acció globals

L'estudi planteja marcs generals de resposta per fer front a la crisi d'assequibilitat de l'habitatge, en quatre eixos d'acció: la regulació i la governança, l'accés al finançament per impulsar polítiques en aquest àmbit, la disponibilitat de sòl o l'aplicació de criteris de sostenibilitat en la construcció i rehabilitació dels immobles. En total, s'exposen 30 tipus d'eines polítiques per desplegar aquests eixos temàtics i fins a 70 models d'implementació a partir d'exemples de diferents països.

La governança

Julie Lawson, professora associada honorària d'Estudis de l'Habitatge del Centre de Recerca Urbana de la Universitat RMIT (Austràlia) i coordinadora de continguts de l'estudi “Housing 2030”, destaca la importància de “la governança multinivell de les polítiques d'habitatge”. Per a l'experta, s'han de definir “marcs estratègics” que articulin i donin coherència a les principals línies d'actuació en matèria d'habitatge establertes per institucions de diferents àmbits territorials (internacionals, europees, estatals, regionals, locals...). Per a Lawson, és fonamental que l'acció dels ens locals tingui “el suport dels governs nacionals que moltes vegades manca”.

En els governs de tots els àmbits territorials, cal "lideratge i compromís polític" per garantir l'accés a l'habitatge assequible, així com personal competent i especialitzat, dades i indicadors que orientin els governs per definir les millors respostes en cada context local d'actuació.

La coordinadora de l'informe "Housing 2030" també subratlla la necessitat d'involucrar les empreses privades per garantir l'assequibilitat del preu de l'habitatge, per la via dels incentius o la regulació de la seva activitat: "Han de donar compliment a la funció social de la propietat, més enllà d'aconseguir beneficis econòmics".

Ahora, insta les administracions a col·laborar amb organitzacions socials, com les cooperatives i les associacions d'habitatge sense ànim de lucre, i amb la pròpia ciutadania en la recerca de respostes a la crisi de l'habitatge. L'informe exposa diversos exemples de països que involucren els mateixos residents en la presa de decisions sobre qüestions relacionades amb els seus habitatges.

A Estònia, més de la meitat dels propietaris d'un edifici s'han de posar d'acord per dur a terme una rehabilitació

A Estònia, igual que altres països de l'Europa de l'Est, es van realitzar privatitzacions massives d'habitatge durant la dècada dels noranta, cosa que explica que la gran majoria de la població visqui en pisos de propietat. Aquests habitatges estan administrats per associacions inspirades en el model cooperatiu, en les quals participen els mateixos propietaris dels pisos, que estan regides per normes que regulen la convivència de la comunitat. Per exemple, estableixen que més de la meitat dels propietaris de cada edifici han de posar-se d'acord sobre l'abast i el pressupost de qualsevol obra de rehabilitació. Aquest model de governança ha tingut força èxit per disminuir el percentatge de llars que viuen en habitatges en males condicions de manteniment, que s'ha reduït del 40% al 20% des de l'any 2004 fins a l'actualitat.

JULIE LAWSON, coordinadora de l'informe "Housing 2030":

"Cal combinar el finançament públic amb la mobilització de capital privat per ampliar el parc d'habitatge assequible"





El finançament

Des del sector públic, es poden destinar partides pressupostàries a la promoció i rehabilitació d'immobles per destinar-los a habitatge assequible, així com cedir sòl públic per construir-ne. A més, es pot incentivar fiscalment que els propietaris posin els seus habitatges a disposició del lloguer assequible o bé exercir polítiques de control del preu dels arrendaments. Per evitar els desnonaments, es poden atorgar ajuts i subsidis per al pagament del lloguer.

Per a Lawson, també "cal combinar el finançament públic amb la mobilització de capital privat per ampliar el parc d'habitatge assequible". D'altra banda, aposta per involucrar els mateixos inquilins dels habitatges amb petites aportacions en el finançament d'obres de rehabilitació, en base a les experiències que ja s'estan portant a terme en diferents països.

Des del sector privat, es poden facilitar crèdits retornables per a la construcció d'habitatge assequible a les cooperatives o associacions d'habitatge sense ànim de lucre, com passa als Països Baixos, a Dinamarca o a Àustria. Una vegada aquestes associacions amortitzen el crèdit amb què van construir l'habitatge, en molts d'aquests països, les rendes del lloguer abonades pels inquilins i inquilines es reinverteixen en l'ampliació del parc social i cooperatiu o en la millora i rehabilitació del ja existent.

Les associacions d'habitatge de Països Baixos, Dinamarca o Àustria reinverteixen els lloguers dels inquilins en l'ampliació o renovació del parc d'habitatge cooperatiu

Polítiques de sòl

Tenint en compte l'escassetat de sòl en molts nuclis urbans per construir nous habitatges, l'informe subratlla la necessitat de planificar amb precisió el seu ús, per garantir la seva disponibilitat per a les promocions d'habitatge assequible. En aquest sentit, planteja diferents propostes, com ara les següents: l'establiment de bancs públics de sòl destinats a habitatge assequible, l'arrendament públic de sòl condicionant-ne l'ús amb aquesta finalitat o els acords per a la planificació de barris que s'urbanitzin o reurbanitzin perquè s'incrementin els pisos de lloguer per sota del preu de mercat. Si fos necessari per obtenir recursos públics per finançar les polítiques d'habitatge, es pot vendre sòl públic i reinvertir els beneficis amb aquest objectiu.

EL PRINCIPI DE L'ÚS DEL SÒL SOCIALMENT JUST (SoBoN) A MUNIC

Són múltiples els exemples de bones pràctiques per ampliar el sòl destinat al parc d'habitatge assequible. Per exemple, a la ciutat alemanya de Munic s'ha adoptat una estratègia de gestió del sòl a llarg termini que estableix reserves per a habitatge públic, social i assequible. Aquesta estratègia s'articula a través del principi del SoBoN (les sigles en alemany d'*ús del sòl socialment just*), sota el qual es determina la distribució dels usos del sòl i quina part s'ha de destinar a habitatge assequible atenent les necessitats socials de cada barri. El criteri general del SoBoN és que almenys es reservi el 30% del sòl residencial a habitatge social. En el cas dels sòls de propietat municipal, el percentatge de sòl reservat per a habitatge social s'eleva fins al 60%.

Les bases d'aquest model d'ús socialment just del sòl es van començar a gestar a principis de la dècada dels noranta, davant dels greus dèficits d'habitatge assequible a la ciutat. El principi del SoBoN també preveu que, en cas que una determinada zona de la ciutat es revaloritzi arran d'un procés de transformació urbanística, qui en resulta beneficiat (per exemple, els propietaris dels immobles d'aquest entorn) hagi de contribuir a finançar part de les obres de remodelació. Aquesta fórmula de cofinançament facilita la mobilització de recursos privats per poder dur a terme processos de transformació urbana.

Un impost al sòl permetria captar 100.000 milions d'euros extres a Espanya que es podrien destinar a polítiques d'habitatge

L'economista expert en habitatge i expresident de la Societat Pública de Lloguer Estatal, Alejandro Inurrieta, proposa la creació d'un impost al sòl que gravaria el 80% del seu valor cadastral, amb un tipus impositiu inicial de prop del 3%. Segons exposa al seu darrer llibre *La vivienda, la revolución más urgente*, això permetria recaptar 100.000 milions d'euros extres que podrien servir per finançar les polítiques d'habitatge. "Aquest impost eliminaria el desig i la propensió a l'especulació, obligaria als propietaris de sòl que no volen treure'l al mercat a pagar impostos, de manera que, com més triguin a fer-ho, més impostos pagaran", explica Inurrieta. L'expert explica que al Regne Unit o a Dinamarca "mesures com aquesta s'estan aplicant des de fa molts anys" i que implementar-la a Espanya és "una qüestió de voluntat política".



Impacte neutre en el clima

Lawson explica que als Països Baixos s'aposta per "la descarbonització en la construcció com a part de l'estratègia nacional" o que a Estònia s'incorporen criteris ambientals en "l'estratègia per rehabilitar i millorar la qualitat de les cases procedents de l'era soviètica, en lloc d'enderrocar-les".

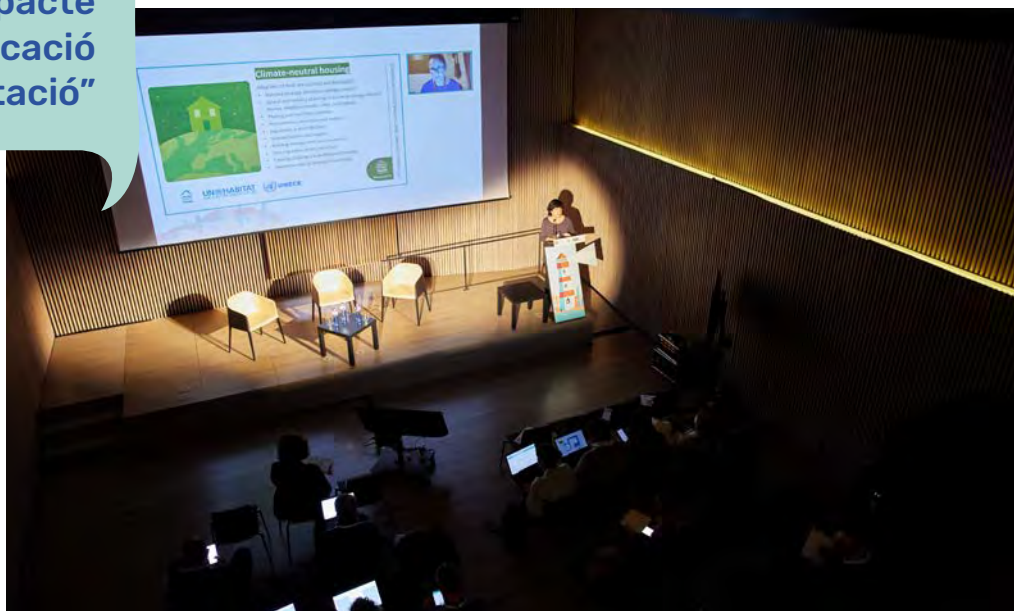
Amb aquests exemples, posa de manifest que cal "articular estratègies nacionals, directrius i acords per minimitzar l'impacte ambiental de l'edificació i la rehabilitació". L'informe també aposta per la sensibilització social en matèria d'estalvi i eficiència energètica. Alhora, planteja mesures concretes com ara el control de la certificació energètica dels edificis i dona suports i incentius perquè les empreses de construcció o rehabilitació ho facin amb criteris d'economia verda i circular.

REVOLVING FUNDS, CRÈDITS A BAIX TIPUS D'INTERÈS PER FOMENTAR LES REHABILITACIONS ENERGÈTIQUES

Un dels exemples exposats per l'informe "Housing 2030" són els fons rotatius (*revolving funds*) que s'apliquen en diferents països (Àustria, Lituània, Txèquia, Polònia, Eslovènia o Eslovàquia) per promoure i accelerar les rehabilitacions o construccions d'habitatges amb criteris d'eficiència energètica. El criteri general és que s'ofereixen crèdits a baix tipus d'interès a propietaris i promotors per accelerar i facilitar aquests processos. Gràcies als fons, es pot evitar que les rehabilitacions de més envergadura impliquin pujades significatives dels preus dels lloguers.

JULIE LAWSON:
"Cal articular
estratègies nacionals,
directrius i acords per
minimitzar l'impacte
ambiental de l'edificació
i la rehabilitació"

Julie Lawson, coordinadora de
l'informe "Housing 2030".



42

Respostes locals: l'accés a l'habitatge, un repte compartit per Barcelona amb altres ciutats europees

"Les ciutats han de tornar a agafar les regnes sobre el sector privat a Europa i al món. Hem de fer que les ciutats siguin un lloc on tothom hi pugui viure de manera assequible". Així ho expressa Barbara Steenberg, del Comitè Executiu de la Unió Internacional de Llogaters (IUT), organització que aposta pel control de preus, l'estabilitat dels contractes de lloguer i l'aturada dels desnonaments. En moltes ciutats s'estan reforçant les mesures per garantir l'assequibilitat de l'habitatge, tal com mostren els exemples següents de Londres, Berlín i París, a més de Barcelona.

Londres

Els problemes d'assequibilitat de l'habitatge a Londres en l'actualitat es deuen a la confluència de múltiples factors. Alguns són d'ordre global i compartits per altres ciutats del món, com ara la conversió de l'habitatge en un bé financer als mercats internacionals, la gentrificació, la turistificació... D'altres factors tenen a veure amb la història de la mateixa ciutat i del Regne Unit. Les receptes neoliberals de Margaret Thatcher, la

RICKY BURDETT, investigador sobre reptes urbans a la London School of Economics (LSE):

"En una de les ciutats més riques del món, 11.000 persones viuen al carrer".

primera ministra britànica entre el 1979 i el 1990, van suposar un fort retrocés del parc d'habitatge públic.

En l'actualitat, Londres s'enfronta a un problema afegit a l'hora de garantir l'accessibilitat del preu de l'habitatge: "La ciutat continua creixent en població, una qüestió única a Europa i el Nord global", exposa Ricky Burdett, director i professor d'Estudis Urbans del centre d'investigació de la London School of Economics (LSE), centrat en la recerca sobre com fer front als reptes dels entorns urbans (LSE Cities).

Malgrat l'impacte del Brexit, la població londinenca, que actualment és de prop de 9 de milions de persones, continua creixent i es preveu que superi els 11 milions abans del 2060. Els motius

són diversos, entre ells l'elevada taxa de natalitat entre les famílies d'origen immigrant que continuen residint i traslladant-se a la ciutat, a més de la potència de la ciutat com a motor econòmic del país. Londres representa el 25% del PIB de tot el Regne Unit.

Però Burdett alerta que la riquesa "no està ben repartida" i lamenta: "En una de les ciutats més riques del món, 11.000 persones viuen al carrer". Fins a un 28% de la població de Londres viu sota el llindar de la pobresa. La població amb més dificultats socioeconòmiques es troba principalment a la zona est de Londres, on l'esperança de vida, de 77 anys, contrasta amb els 84 de la part occidental. Aquests sectors de població són els que tenen més dificultats per accedir al dret a l'habitatge a Londres, on el preu mitjà de lloguer d'un pis de dues habitacions és de 1.500 lliures al mes, segons estadístiques oficials de Generation Rent.

A més, des de mitjan anys noranta, s'han multiplicat per més de 5 els preus dels habitatges de compra, que han passat d'una mitjana de 107.639 lliures a 649.367 entre el 1995 i el 2019. Segons dades d'Eurostat del 2018, al Regne Unit, més del 60% de la població continua vivint en pisos de propietat.

Enfront d'aquesta situació, l'alcalde actual, el laborista Sadiq Khan, es va fixar l'any 2016 l'objectiu d'ampliar el nombre d'habitatges de la ciutat en 52.000 unitats anuals, de les quals almenys la meitat (26.000) serien a preu assequible.

Per ampliar el seu parc d'habitatge assequible, Londres s'enfronta, a més, al repte que suposa l'escassetat de sòl i el seu preu elevat. Tot i això, "la ciutat ha identificat sòl disponible en àrees de regeneració, allunyades del centre urbà, però molt ben connectades amb transport públic i que permeten diversitat d'usos del sòl i construir-hi un percentatge més alt d'habitatge social", amb especial intensitat a la part est de la ciutat, que és on precisament es concentra la població amb més dificultats econòmiques, explica Burdett. Bona mostra d'això és la zona de Barking, on



Ricky Burdett, investigador sobre reptes urbans a la London School of Economics (LSE), durant la seva intervenció al FHAR.

l'Ajuntament ha aprovat plans per fer 10.000 habitatges nous.

Ricky Burdett també explica que per a la regeneració de la zona oriental de Londres es va aprofitar el procés de remodelació urbana que van comportar els Jocs Olímpics a la ciutat l'any 2012, precisament prenent com a referent el model de Barcelona 92. L'objectiu que es va marcar Londres llavors va ser que, dues dècades després de la celebració dels Jocs Olímpics, és a dir, abans del 2032, els habitants d'aquestes zones orientals tinguessin les mateixes oportunitats que els de la resta de la ciutat. Actualment, es continua avançant cap a aquest objectiu i, per exemple, a East Village (on es va situar la ciutat dels atletes durant els jocs olímpics), un 52% dels habitatges ja són socials i assequibles. A més, s'està dinamitzant la zona econòmicament per generar llocs de treball. En definitiva, l'objectiu d'ampliar el parc d'habitatge assequible es vincula amb altres objectius de regeneració urbana i de cohesió social i econòmica.

"La ciutat ha identificat sòl disponible en àrees de regeneració, allunyades del centre urbà, però molt ben connectades amb transport públic i que permeten (...) fer-hi un percentatge més alt d'habitatge social"

FLORIAN SCHMIDT, regidor d'Urbanisme del districte de Friederichs-Kreuzberg:

“el gran problema de les ciutats és que no tenim prou competències per frenar la gentrificació”

Berlín

En el cas de Berlín, la solució per garantir l'accés a l'habitatge comporta fonamentalment garantir l'assequibilitat dels lloguers. A Berlín, com a la majoria de ciutats alemanyes, més del 80% de la població viu en pisos arrendats, enfront del 20% que ho fa en pisos de propietat. Aquests percentatges estan igualats al 50% al conjunt d'Alemanya, ja que predomina l'opció de compra a les zones rurals. Que el lloguer sigui una opció tan estesa entre la població també s'explica pel fet que els contractes d'arrendament tinguin un caràcter permanent.

En el cas de Berlín, on viuen actualment 3,5 milions de persones, el sistema de regulació del preu del lloguer funciona des de la dècada dels setanta. Ja aleshores es va establir l'índex Mietspiegel, que marca els llistats de referència del preu del lloguer en funció del preu d'habitatges comparables en el mercat i es va actualitzant periòdicament. Posteriorment, el 2015 s'hi va afegir un segon índex, el *Mietpreisbremse* (o “fre dels lloguers”), segons el qual, en els nous contractes, no es pot superar en més d'un 10% el llistat de referència anterior. Encara més recentment, a principis del 2020, el govern regional de Berlín va congelar l'índex de referència del lloguer, determinant que

els barems establerts el 2013 serien els mateixos durant 5 anys. Però el Tribunal Constitucional Federal d'Alemanya va declarar inconstitucional aquesta mesura l'abril del 2021, en considerar que aquesta és una competència que correspon al govern federal.

Florian Schmidt, regidor d'Urbanisme del districte berlinès de Friederichs-Kreuzberg, lamenta: “El gran problema de les ciutats és que no tenim prou competències per frenar la gentrificació”. La manca de competències no només afecta la regulació del preu del lloguer, sinó també les capacitats dels municipis per fer front als desnonaments, deguts a la denominada segmentació horitzontal dels habitatges, problemàtica creixent a Berlín. Es produeix quan un propietari que té una casa llogada la recupera, amb el pretext que la necessita per fer-ne un ús propi o dels seus familiars: una de les excepcions a la permanència del contracte de lloguer. Però després, en lloc de fer-ne un ús propi, la remodela i la parcel·la en diferents pisos, que després lloga separatament, per la qual cosa n'obté més beneficis.

Tot i això, dins del seu àmbit competencial, l'Ajuntament de Berlín està impulsant diverses mesures. Per exemple, ha establert àrees de protecció del veïnat en les zones que pateixen amb més intensitat el fenomen de la gentrificació amb mesures que ajuden a frenar la parcel·lació i la modernització d'habitatges per convertir-los en pisos de luxe. La ciutat compta, a més, amb una ordenança contra el mal ús dels habitatges que prohibeix que es facin servir edificis destinats a habitatge amb usos comercials. Així mateix, s'adquireixen pisos per destinar-los al lloguer assequible, ja sigui a partir del dret de tanteig i retracte o amb la compra al mercat lliure, a través de les empreses públiques d'habitatge de la ciutat.



Florian Schmidt, regidor d'Urbanisme del districte de Friedrichs-Kreuzberg.

“No crec gaire en la regulació del mercat privat; si algú vol fer diners amb l'activitat immobiliària ho farà. La meva proposta és reduir la part privada”

Schmidt es mostra partidari de focalitzar els esforços en la creació d'un parc d'habitatge públic i cooperatiu més que no pas a tractar de regular el mercat i el preu dels lloguers, atenent les dificultats de posar en marxa i controlar les mesures per intervenir en el sector privat: “No crec gaire en la regulació del mercat privat; si algú vol fer diners amb l'activitat immobiliària ho farà. La meva proposta és reduir la part privada”.

El regidor berlinès aposta sobretot per apropar la ciutat als estàndards de Viena, considerada la capital europea de l'habitatge social, on el 50% del parc és públic i cooperatiu. En l'actualitat, a Berlín aquest percentatge és del 25% i Schmidt aposta per arribar al 50% abans del 2050.

El regidor berlinès també destaca les iniciatives de la societat civil per protegir el dret a l'habitatge. Una

d'elles és la votació popular que va tenir lloc a Berlín el 26 de setembre del 2021, sota el lema “Deutsche Wohnen enteignen!”, en què el 56% dels votants van secundar l'expropiació de més del 200.000 pisos, el 10% del parc de la ciutat, a més de 3.000 empreses privades d'habitatge de la ciutat per destinar-les a ús social. Una comissió d'experts ha d'estudiar durant un any com donar compliment al resultat de la votació. Una altra iniciativa és la campanya “200 Häuser” (200 cases) per tal de frenar la divisió horitzontal de cases per frenar els desnonaments dels inquilins.

La societat civil, juntament amb l'Administració, també ha impulsat darrerament noves iniciatives per incrementar els usos socials de l'espai públic en el context de la pandèmia, durant la qual la ciutadania ha hagut de passar més temps a casa i al seu l'entorn més proper. Algunes d'elles són els denominats *Pop-Up-Bike-Lines*, vies que s'habiliten ràpidament i temporalment com a carrils bici; els Parklets de barri, que consisteixen a crear nous espais per als vianants en places abans ocupades per l'aparcament, eixamplant les voreres, o l'ampliació de les zones temporals de joc a l'espai públic o de terrasses per a la restauració.

En definitiva, “en el context de la pandèmia, s'ha iniciat un discurs sobre com ha de ser la ciutat, sobre com s'ha de fer servir l'espai públic”, conclou Schmidt.

El 56% de votants, a favor d'expropiar 200.000 pisos a Berlín per a usos socials

París

La regió de París, coneguda com a Île-de-France i que engloba tant la capital francesa com diversos municipis del seu entorn on viuen més de 12 milions de persones, és la zona del país amb més necessitats d'habitatge social.

A la ciutat de París, on viuen 2,2 milions de persones, s'acusen especialment els problemes d'accés a l'habitatge. Gairebé dos terços de la població viu de lloguer a París, on la mediana dels preus de l'arrendament se situa en 24,5 euros mensuals/m², segons la xarxa francesa d'Observatoris Locals dels Lloguers.

Durant la pandèmia de la covid, Ian Brossat, tinent d'alcalde de París —que s'encarrega de les polítiques d'habitatge, allotjament d'urgència i protecció de la població refugiada—, considera que la pandèmia ha evidenciat dues necessitats de diferent

FLORIAN SCHMIDT

“En el context de la pandèmia, s’ha iniciat un discurs sobre com ha de ser la ciutat, sobre com s’ha de fer servir l’espai públic”

ordre. D’una banda, els contextos de confinament han portat a plantejar la necessitat de disposar d’habitatges de dimensions superiors i que tinguin espais exteriors (balcons, terrasses...), que garanteixin una bona qualitat de vida a la llar. “Entenc aquesta preocupació, però en l’economia de mercat això significa un preu més car i, al final, sembla un problema de rics”, reflexiona Brossat.

IAN BROSSAT, tinent d'alcalde i responsable d'habitatge a París:

“La pandèmia ha posat de manifest que les persones amb professions fonamentals per garantir el benestar de la població sovint no es poden permetre viure a la ciutat”

Ian Brossat, tinent d'alcalde
i responsable d'habitatge
a París.



IAN BROSSAT

"Fa més d'un any que hem vist una baixada dels lloguers a París, que no vèiem des de fa 20 anys"

D'altra banda, Brossat remarca: "La pandèmia ha posat de manifest que les persones amb professions fonamentals per garantir el benestar de la població (del sector de la sanitat, de les cures, de l'educació, del comerç) sovint no es poden permetre viure a la ciutat". "Això ens ha de forçar a construir habitatge assequible, habitatge públic, perquè aquests grups socials puguin habitar a la ciutat", constata el tinent d'alcalde de París.

A la capital francesa, es va iniciar ja a principis del segle XXI una estratègia "de llarg termini" per ampliar el parc d'habitatge públic i es va aprovar una llei que obligava a dedicar almenys el 25% de les noves promocions a aquesta finalitat. Si l'any 2000 es comptava amb un 13% d'habitatge públic a París, en l'actualitat aquest percentatge és del 24%. El preu del lloguer públic és entre 3 i 4 vegades més barat que el privat.

Per garantir l'accés a l'habitatge assequible, la ciutat de París continua implementant diverses mesures. Per exemple, quan es construeixen nous edificis d'habitatges, els promotors estan obligats a reservar un mínim del 25% per a habitatge social, una mesura similar a la implementada a Barcelona des de finals del 2018.

Una altra fórmula és condicionar el preu dels habitatges de lloguer que s'edifiquen en sòl públic. La ciutat cedeix sòl públic perquè s'hi puguin construir habitatges, però el seu preu de lloguer se situa dues vegades per sota del preu de mercat. D'altra banda, com que en el context de la pandèmia i d'increment del teletreball molts edificis d'oficines han quedat buits, s'ha aconseguit mobilitzar alguns d'aquests blocs per a habitatge social.

Pel que fa la regulació del preu del lloguer, Brossat recorda que l'abril del 2019 el govern estatal va autoritzar que les ciutats poguessin limitar el preu

màxim del lloguer, una mesura que s'està aplicant a París i a la qual també han volgut acollir-se una trentena de municipis més, com ara Lille. Brossat explica que, en el cas de París, ja ha començat a donar fruits: "Fa més d'un any que hem vist una baixada dels lloguers a París, que no vèiem des de fa 20 anys".

A França, la regulació del preu del lloguer ja es va començar a implementar l'any 2012. En aquell moment, es va començar a aplicar un primer sistema, pel qual, quan es renovava un contracte de lloguer, només es podia actualitzar el seu preu d'acord amb la inflació, concretament a partir de l'IRL (l'índex de referència dels lloguers). Posteriorment, l'any 2014, la denominada llei ALUR va establir un nou sistema: un sostre màxim del preu de lloguer, que només es podia sobrepassar en un màxim d'un 20%. Però aquest nou sistema va ser suspès per la justícia i, més endavant, es va aprovar la llei ELAN el 2018. Amb característiques similars que la llei ALUR, limita aquest sostre del preu del lloguer a 5 anys. Aquesta és la normativa que el govern estatal va permetre fa 2 anys aplicar als ajuntaments com el de París.

Això no obstant, Brossat alerta del problema de fer complir els límits del preu del lloguer, sobretot perquè la competència de controlar-ho és en mans de l'Estat, que no té capacitat per exercir aquesta supervisió adequadament. "Ara a París estem lluitant perquè aquests controls puguin ser fets pel consistori".

LUCÍA MARTÍN, regidora d'Habitatge de Barcelona

“Les ciutats s’han convertit en laboratoris experimentals per cercar noves respostes a la crisi de l’habitatge”

PARÍS IMPOSA UNA MULTA DE 8 MILIONS D'EUROS A AIRBNB

A la capital francesa, també s’han reforçat les mesures per reduir i controlar el lloguer turístic. En el context de la pandèmia, part dels pisos turístics han passat al lloguer residencial, que s’ha multiplicat per 3. Aquest increment d’oferta també ha contribuït a la baixada de preus del lloguer privat, d’un 4% durant el 2021.

Les sancions a les plataformes turístiques s’han endurit. El Tribunal Judicial de París va multar Airbnb amb 8 milions d’euros el juliol del 2021. La plataforma va ser sancionada per transgredir l’obligació de donar d’alta al registre municipal els pisos de lloguer turístic de la capital francesa registrats al seu web.

De fet, la federació Housing Europe (2021) destaca el cas de la capital francesa per la contundència de les seves mesures per evitar la proliferació excessiva dels lloguers turístics.

Barcelona

La situació de Barcelona pel que fa a l’assequibilitat de l’habitatge s’emmarca en un context molt diferent a l’alemany o el francès, atès el dèficit històric d’habitatge social i assequible a l’Estat espanyol (vegeu l’apartat 2.2.).

“Potser les nostres xifres semblen més minses al costat de les seves (*en referència a París o Berlín*), però en aquests moments hi ha més de 2.000 habitatges públics en obres o a punt de començar, dels quals el 80% seran habitatges de lloguer. Això és històric a Barcelona”, afegeix la regidora d’Habitatge de Barcelona, Lucía Martín.

Fins a dos terços d’aquests habitatges es faran a través de la promoció pública, però un terç es farà conjuntament amb altres actors del teixit social i econòmic de la ciutat, seguint diferents models de col·laboració. Entre aquests, figura la relació estratègica amb les empreses del sector privat, com la que representa la societat mixta Habitatge Metròpolis Barcelona, constituïda a finals del 2021 i en què el sector públic i el privat estan representants al 50%. L’altre model de col·laboració són les aliances amb entitats sense ànim de lucre, com cooperatives i fundacions d’habitatge, que a Barcelona es va reforçar el novembre del 2020 amb la signatura del conveni entre l’Ajuntament i aquestes organitzacions (el conveni ESAL).

L’Ajuntament de Barcelona també ha establert l’obligació de reservar el 30% de les promocions privades d’habitatge o grans rehabilitacions a l’habitatge protegit en sòl urbà consolidat. Aquesta mesura es va aprovar al ple municipal l’octubre del 2018, a proposta dels moviments socials.



Lucía Martín, regidora
d'Habitatge de Barcelona

Als habitatges de nova promoció, s'hi afegeixen les iniciatives per mobilitzar habitatges privats per al lloguer assequible, amb el programa de captació d'habitatge buit o a partir de l'exercici del tanteig i retracte. Per aquesta via, l'Ajuntament ha captat un miler de pisos des de l'any 2015, invertint-hi un total de 124 milions d'euros.

Per a Martín, el fet que les ciutats tinguin limitacions pressupostàries i competencials, però alhora hagin de donar resposta als problemes del veïnat des de la proximitat, les obliga a ser "innovadores". "Les ciutats s'han convertit en laboratoris experimentals per cercar noves respostes a la crisi de l'habitatge". En el context de la covid, s'han posat a la venda immobles que s'havien quedat buits al centre urbà i l'Ajuntament ho ha aprofitat per adquirir pisos en zones més gentrificades i on tradicionalment hi ha hagut menys habitatge protegit que a les ciutats espanyoles ha tendit a situar-se principalment als barris perifèrics.

LUCÍA MARTÍN:

"També creix l'aposta per accelerar els processos de construcció d'habitatge assequible i alhora fer-ho amb materials de menys impacte ambiental"

En el cas dels pisos turístics s'han fet accions similars. "A Barcelona, durant la pandèmia, l'Ajuntament ha treballat en la captació d'habitatges d'ús turístic desocupat, que també tendeix a situar-se al centre urbà per mobilitzar-lo per al lloguer social i assequible", a través de diferents vies com ajuts i subvencions, explica Martín. D'aquesta manera, s'han aconseguit 130 habitatges per real·lotjar prop de 300 persones, més de la meitat de

les quals són infants que patien anteriorment condicions d'infrahabitatge o vivien en pensions.

"També creix l'aposta per accelerar els processos de construcció d'habitatge assequible i alhora fer-ho amb materials de menor impacte ambiental", afegeix Martín. Com a exemple, cita la promoció

d'allotjaments dotacionals

a partir de contenidors marítims reciclats del programa Aprop impulsat per l'Ajuntament de Barcelona.

En definitiva, en un context d'emergència social i alhora d'emergència climàtica, a Barcelona s'està conjugant l'ampliació del parc d'habitatge assequible amb l'objectiu de reduir l'impacte ambiental del sector de l'edificació. 🌱

05

Les promocions públiques d'habitatge: pràctiques innovadores



Quan les receptes que s'han aplicat tradicionalment pel que fa a les polítiques d'habitatge no són suficients per atendre la demanda social, cal cercar respostes noves. Per això, especialment des de la crisi financera del 2008 i la situació d'emergència habitacional que s'ha cronificat des d'aleshores, moltes ciutats i territoris de l'Estat estan innovant en polítiques públiques d'habitatge. En aquest apartat, repassarem algunes experiències capdavanteres a l'Estat espanyol, de Barcelona, Sevilla o les illes Balears, i exposarem un referent europeu en matèria d'habitatge assequible: la ciutat de Viena.

Barcelona: la rehabilitació de fàbriques o el reciclatge de contenidors marítims per ampliar l'habitatge assequible

Can Fabra, una fàbrica rehabilitada com a complex d'habitatge assequible

La fàbrica de Can Fabra, al districte de Sant Andreu de Barcelona, s'ha rehabilitat per convertir-se en un complex d'habitatge assequible, destinat especialment a persones joves. Ho explica Gerard Capó, gerent de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB), que exposa que la remodelació s'ha fet "de la manera menys agressiva possible respecte a l'edifici original".

Alhora, la rehabilitació de la fàbrica, de 100 metres de llarg per 15 de fondària i 11 d'alçada i dues plantes, s'ha regit per processos que han permès reduir l'impacte ambiental de la intervenció. "El que s'ha fet és inserir mòduls de fusta, creant al final quatre plantes que queden a l'interior de la capsa, de l'estructura original", explica Capó.

A més, com els mòduls dels habitatges són de fusta, pesen molt menys que les tradicionals estructures d'acer, de manera que s'han pogut inserir a l'estructura original sense haver de refer els ciments de la fàbrica original. La pròpia estructura del complex d'habitatges també facilita que tinguin unes bones condicions tèrmiques i de ventilació.

Un altre element innovador de la rehabilitació de Can Fabra és que, a l'interior de la nau, resten espais oberts, que són d'ús comú per als diferents inquilins dels 44 habitatges del complex. De fet, s'ha començat a treballar amb el veïnat quin ús donar a aquests espais intermedis.

La iniciativa ha estat premiada amb el premi Advanced Architecture Awards 2020 pel seu caràcter innovador.

El projecte APROR: reutilitzar contenidors marítims per a allotjaments de proximitat

En el projecte APROR (Allotjaments de Proximitat Provisionals), s'han emprat contenidors marítims en desús per construir allotjaments de proximitat. A més, la metodologia emprada en el procés constructiu ha permès reduir-ne el temps d'execució a períodes que van dels 10 als 14 mesos, la meitat del que és habitual en les promocions fetes amb les tècniques tradicionals.

La metodologia emprada és la industrialització del procés constructiu, que implica la prefabricació dels mòduls dels habitatges en un entorn controlat per després traslladar-los al lloc on s'ubicaran definitivament per acabar de fer-ne l'acoblament i muntatge definitiu. A més, s'hi apliquen criteris de sostenibilitat per reduir un 58% els residus generats. El fet de reutilitzar aquests materials permet reduir en un 32% les emissions de CO₂ a l'atmosfera. Per a Gerard Capó, gerent de l'IMHAB, "el projecte APROR conjuga la necessitat d'agilitzar el procés constructiu amb la de fer-ho reduint l'impacte ambiental".

GERARD CAPÓ, gerent de l'IMHAB:

"El projecte APROR conjuga la necessitat d'agilitzar el procés constructiu amb la de fer-ho reduint l'impacte ambiental"

En l'edificació d'aquests allotjaments, s'ha vetllat, a més, perquè els seus inquilins i inquilines hi tinguin unes condicions d'accessibilitat adequades (amb ascensors, escales, zones de pas...).



A principis de l'any 2022, l'Ajuntament de Barcelona va presentar el nou complex d'habitatges del programa APROP a l'entorn de la zona de Glòries, que inclourà 42 allotjaments per a un centenar d'inquilins i inquilines, que s'afegeix al que ja es va inaugurar fa dos anys al barri Gòtic (de 12 allotjaments). També hi ha projectes del programa APROP que s'estan impulsant en altres punts de la ciutat als districtes de Sant Martí i de Sants-Montjuïc.

El mètode constructiu del programa Aprop ha rebut diversos premis locals i internacionals, el darrer dels quals ha estat el reconeixement de la *European New Bauhaus*, que guardona iniciatives que fomenten la transició ecològica, la recuperació econòmica i la millora de la convivència en el marc dels objectius de l'*European Green New Deal*.



52

Sevilla: la rehabilitació d'edificis per destinar-los a allotjaments col·laboratius

A Sevilla, l'Empresa Pública d'Habitatge, Sòl i Equipaments (EMVISESA) compta amb promocions d'un total de 22.000 habitatges on viuen 60.000 persones. La majoria d'ells continuen sent de propietat, però està "apostant cada vegada més pel lloguer" i ja disposen de 2.800 pisos en arrendament. Ho explica el director gerent d'EMVISESA, Felipe Castro.

El nou pla que es planteja la ciutat, on viuen prop de 700.000 persones, és crear 3.000 nous habitatges assequibles amb una inversió de 300 milions d'euros. Però com en el cas de Barcelona, la capital andalusa s'enfronta al problema de l'escassetat de sòl.

Així doncs, sense renunciar a promoure nous habitatges, per exemple reconvertint sòl d'antigues zones industrials per

destinar-lo a usos residencials, el director gerent d'EMVISESA explica que la ciutat està dirigint cada vegada més esforços a la rehabilitació del parc ja existent.

Una de les experiències més innovadores de Sevilla és la promoció d'allotjaments col·laboratius en edificis rehabilitats que s'integren al sistema de protecció de persones amb dificultats socioeconòmiques i donen resposta a les necessitats habitacionals de col·lectius diversos: persones que pateixen desnonaments o d'altres situacions d'exclusió residencial, població migrada, persones que després de divorciar-se perden l'accés a l'habitatge familiar i es troben en una situació de vulnerabilitat sobrevinguda, joves menors de 35 anys amb dificultats d'accés a l'habitatge...

Alhora, els allotjaments col·laboratius també es vinculen a la necessitat de garantir l'allotjament d'altres col·lectius com ara les persones de més de 55 anys, els estudiants, el personal investigador, els esportistes d'elit, etcètera.

FELIPE CASTRO, director gerent de l'empresa pública d'habitatge de Sevilla:

"Intentem crear una malla pública d'allotjaments col·laboratius a partir de la ciutat consolidada"

La diversitat de perfils que conflueixen en aquests habitatges permet generar espais per a l'intercanvi social.

"Intentem crear una malla pública d'allotjaments col·laboratius a partir de la ciutat consolidada, on anem creant una estructura social d'intercanvi, que alhora serveixi d'equipaments de barri de proximitat". Els edificis on es troben aquests allotjaments també solen disposar de petits espais socials, que complementen la xarxa de centres cívics de la ciutat.

A finals del 2021, Sevilla ja havia endegat el procés per dur a terme una primera prova pilot d'aquest model d'allotjaments col·laboratius, la RUE32 de Sevilla Est, que inclou 32 allotjaments, la gestió dels quals serà 100% pública. A partir d'aquesta primera experiència, la voluntat de l'Ajuntament de Sevilla i d'EMVISESA és invertir 45 milions d'euros en 516 unitats d'allotjaments col·laboratius per tota la ciutat.

Felipe Castro exposa que aquestes actuacions són complementàries a altres programes d'EMVISESA, com els de captació d'habitatge i rehabilitació. De fet, els allotjaments col·laboratius es volen fer justament a partir de la rehabilitació dels pisos adquirits per l'empresa pública d'habitatge.

Permutes de pisos amb particulars, sobretot persones grans, que es rehabiliten per destinar-los al lloguer públic

En el programa de captació, una de les opcions per adquirir habitatges és fer-ho a partir de permutes amb particulars, per exemple amb persones grans que són propietàries d'un habitatge que no necessiten o no s'ajusta a les condicions d'accessibilitat i confort que requereixen.

Felipe Castro, director gerent de l'empresa pública d'habitatge de Sevilla durant la seva intervenció al FHAR



"Els tenen un patrimoni que, per a nosaltres, pot ser útil. Aquests habitatges es poden incorporar al parc municipal i, si els cal, els podem oferir un altre allotjament si ho necessiten", exposa Castro.

Sevilla s'enfronta alhora al problema de l'envelliment de la població (1 de cada 5 habitants de la ciutat té més de 60 anys) i al de l'antiguitat del seu parc d'habitatge, amb pisos que en molts casos no disposen d'ascensor per facilitar l'accessibilitat de la gent gran o amb mobilitat reduïda, que es pot veure atrapada a casa seva sense poder sortir-ne. Per això, Castro considera una bona alternativa que l'Administració pugui adquirir i rehabilitar aquests pisos per destinar-los a habitatge públic, alhora que reallotja les persones grans en altres immobles més adequats a les seves necessitats.

Castro aposta també per aprofitar el propi patrimoni públic per ampliar el parc d'habitatge assequible, ja que moltes ciutats disposen d'antigues seus d'escoles, hospitals... actualment en desús, que podrien contribuir a aquest objectiu.

Balears: un canvi de paradigma en la promoció i licitació pública d'habitatge

A les illes Balears s'està produint "un canvi de paradigma de l'habitatge públic", en paraules de Cristina Ballester, directora general de l'IBAVI (Institut Balear de l'Habitatge), alhora que augmenta el volum del parc. Entre els anys 2019 i 2022, el nombre d'habitatges del sistema públic haurà augmentat en més d'un miler, cosa que suposa un increment del 64%.

L'IBAVI està alineant les seves polítiques d'habitatge amb diversos objectius de desenvolupament sostenible (ODS) per al 2030 de les Nacions Unides, pel que fa a la garantia del dret a l'habitatge, però també a la necessitat de minimitzar l'impacte en el clima de les noves promocions o de millorar els estàndards d'eficiència energètica dels edificis. "No habitem una casa, habitem un ecosistema", expressa Ballester.

La directora de l'IBAVI exposa que estan seguint en les seves promocions d'habitatge un model "arquitectura de baix impacte ambiental", que parteix d'un concepte de "sostenibilitat integral". És a dir, els criteris ambientals es tenen en compte durant tot el procés constructiu o de rehabilitació, des del moment de l'adquisició del sòl o de l'habitatge per reformar fins al moment del lliurament de les claus als

CRISTINA BALLESTER, directora
de l'Institut Balear de l'Habitatge

**"No habitem una
casa, habitem
un ecosistema"**

seus inquilins. Es promou un model de construcció habitatges amb què es pugui minimitzar l'emissió de CO₂ o l'ús d'aigua. També es procura que la pròpia conformació dels edificis faciliti l'aïllament tèrmic i la ventilació.

La directora de l'IBAVI vincula l'estalvi i la millora de l'eficiència energètica amb la lluita contra la pobresa energètica: "Si les famílies que estan a casa han de pagar menys pel subministrament, tenen una renda disponible major i poden estar més tranquil·les, tenir més salut i que la morositat sigui menor".

En la promoció dels habitatges es prioritza, a més, l'ús de materials sostenibles i l'ús de recursos de proximitat. En el cas de les Balears, alguns d'ells són el marès (un tipus

de roca sedimentària de les Illes), la posidònia (planta marina), la fusta o els blocs de terra comprimida. En fer servir materials de proximitat i quilòmetre zero en les promocions d'habitatge, es contribueix alhora a dinamitzar el teixit econòmic local. Així mateix, es fomenten els processos d'economia circular per minimitzar la generació de residus.

Juntament amb els factors ambientals, es tenen en compte altres criteris socials adreçats a garantir la salut i el benestar de les persones, entre ells la perspectiva de gènere, ja que en la configuració dels edificis es tenen en compte les demandes expressades per diversos grups de dones. Una de les més recurrents és il·luminar els espais adequadament i evitar racons obscurs, on s'incrementi el risc d'agressions masclistes.



Cristina Ballester, directora de l'Institut Balear de l'Habitatge, durant la seva participació al FHAR.

Als concursos per licitar habitatge públic, el valor de l'oferta econòmica val 10 punts i tota la resta són criteris socials i ambientals



Aquest nou paradigma de les polítiques d'habitatge es plasma en els plecs de contractació de les promocions d'habitatge públic, mitjançant la incorporació de clàusules socials. Entre elles, figura donar punts extra a les empreses del sector immobiliari que estiguin compromeses en projectes per combatre l'emergència habitacional. Una altra d'aquestes clàusules puntua més les empreses que fan servir energia verda en tot el període de construcció i una altra aquelles que

destinen esforços addicionals al tractament de residus, més enllà dels requisits mínims del plec de contractació.

La directora de l'IBAVI exposa que, als concursos, el valor de l'oferta econòmica val 10 punts i tota la resta són criteris socials i ambientals, una manifestació concreta i tangible que mostra com els valors estrictament economicistes estan donant pas a nous valors, alineats amb els ODS en la promoció d'habitatge públic a Balears.

La posidònia, una planta marina autòctona, entre els materials d'una promoció pública d'habitatge

Només a Formentera, es concentren 7.650 de les 55.795 hectàrees de posidònia que s'acumulen al fons marí de les illes Balears. Aquesta planta marina autòctona s'ha fet servir com a material d'aïllament del projecte "Life reusing Posidonia", amb què s'han fet 14 habitatges protegits a Formentera. El projecte ha combinat l'ús adequat d'aquesta planta, atenent el seu valor pels ecosistemes marins, amb l'ús d'altres materials constructius sostenibles i de proximitat (fusta, pedra de marès, maons fets artesanalment...). Només es va recórrer a d'altres illes com Mallorca per cercar materials constructius, quan va ser estrictament necessari. Amb aquest projecte, s'ha aconseguit reduir significativament la petjada ecològica de la construcció (d'un 50% pel que fa al consum d'energia durant el procés d'edificació, d'un 75% en consum d'energia durant la vida útil de l'habitatge, d'un 60% en el consum d'aigua i d'un 50% en la producció de residus). El projecte ha estat reconegut amb diversos premis europeus i internacionals, entre ells el *Green Solutions Awards* del 2017 o els de la XVI Biennial Espanyola d'Arquitectura i Urbanisme del 2018, entre d'altres.



Viena: la capital europea de l'habitatge social

"Viena és una de les capitals mundials de l'habitatge públic i social", constata Maria Vassilakou, que va ser la primera vicealcaldessa del Partit Verd de Viena entre els anys 2010 i 2019, període en què va ser també responsable de l'àrea municipal d'Urbanisme.

Més del 60% de la població de Viena viu en habitatges de lloguer públic o cooperatiu

A Viena, més del 60% dels seus 1,8 milions d'habitants viu en pisos de lloguer públic i social, ja siguin promoguts directament per l'Administració o per les associacions d'habitatge de lucre limitat (*Limited-Profit Housing Associations*, LPHA), a través del model cooperatiu. En total, a la ciutat hi ha 990.000 habitatges i més del 40% tenen el lloguer limitat. La meitat correspon a l'Administració i l'altra meitat a les LPHA.

La posició capdavantera de Viena en polítiques d'habitatge i urbanístiques s'explica per raons històriques. Ja fa més d'un segle que a la ciutat es van emprendre programes d'habitatge social i es van començar a construir barris urbans amb espais i equipaments

MARIA VASSILAKOU,
consultora de polítiques urbanes a Viena:

"una bona ciutat és aquella en què vivim perquè hi volem viure, no perquè hi hem de viure"

comunitaris per garantir el benestar dels seus residents. Aquesta aposta s'ha renovat i actualitzat fins als nostres dies, segons Maria Vassilakou, que actualment és directora executiva de la consultora Vassilakou Urban Consulting - Vienna Solutions. "Viena és avui una ciutat pionera en la promoció d'habitatges passius", que aprofiten el màxim els recursos naturals i redueixen el mínim el consum energètic i la despesa econòmica associada.

En l'actualitat, hi ha factors que continuen empenyent la ciutat a la promoció de polítiques d'habitatge assequible, entre d'altres, que rep 25.000 nous residents anuals. Per

Maria Vassilakou, consultora de
polítiques urbanes a Viena, durant la
seua participació al FHAR

donar resposta a les necessitats emergents, la ciutat ha dissenyat l'estratègia *Smart City Wien*, que defineix les principals línies d'actuació que cal seguir fins al 2050 en matèria de polítiques urbanes.

L'estratègia preveu la promoció d'una mitjana de 7.000 nous habitatges cada any. Per aconseguir-ho, es disposa de pressupost municipal de més de 500 milions d'euros anuals i es fa una política de sòl activa. L'Ajuntament de Viena va crear una nova qualificació del sòl per a l'habitatge subvencionat el març del 2019. En els sòls amb aquesta nova qualificació, quan es fa una nova promoció residencial, almenys dos terços s'han de destinar a habitatge públic i social (*Housing Europe*, 2019).

Als concursos públics per adjudicar les promocions d'habitatge públic es conjuguen diversos dels criteris d'aquesta estratègia global de ciutat: la sostenibilitat social i econòmica, la qualitat arquitectònica i la qualitat ecològica. Per al desenvolupament de les polítiques d'habitatge, també és fonamental un sistema de governança que tingui en compte i coordini tots els actors involucrats en aquesta qüestió (Administració, associacions d'habitatge, contractistes, constructors, la mateixa ciutadania, etcètera).

L'estratègia de la *Smart City Wien* s'encamina a seguir fent de Viena un referent en la conformació de models urbans sostenibles i saludables. Això es tradueix en l'articulació d'espais verds i accessibles per a tothom a l'entorn dels habitatges, amb zones amb una àmplia diversitat d'usos. La qualitat dels habitatges és idèntica, tant si corresponen al mercat lliure com al sistema públic, i es procura que tinguin alts estàndards d'eficiència energètica. Bona mostra d'això és el barri Eurogate



de Viena, el barri europeu més poblat que segueix els estàndards passius en el 100% dels seus habitatges.

Pel que fa la mobilitat urbana, s'estan duent a terme experiències pioneres. Per exemple, a l'edifici *Bike City* de la capital austríaca, hi ha ascensors amplis per posar-hi les bicicletes i balcons que són aparcaments de bicicletes. A més, hi ha programes de cotxe multiusuari (*carsharing*), però els edificis, en canvi, no tenen garatges per a cotxes.

S'estan impulsant alhora projectes d'habitatge col·laboratiu, el disseny dels quals és decidit al 100% per les persones que hi viuran, tant pel que fa els diferents pisos com als espais comunitaris (cafeteries, cuines compartides, sales de conferències, horts comunitaris...). Les normes que regeixen la vida en comunitat impedeixen la futura especulació amb el preu d'aquests habitatges, l'assequibilitat dels quals queda protegida de manera permanent.

En definitiva, com exposa Maria Vassilakou, a Viena, es regeixen per la màxima següent: "Una bona ciutat és aquella en què vivim perquè hi volem viure, no perquè hi hem de viure". 🏡

“El millor control de preus el tens amb un parc com el de Viena”

ALEJANDRO INURRIETA,
economista expert en habitatge

Amb un volum d'habitatge públic i social tan extens com el de Viena, on representa prop de la meitat del parc residencial de la ciutat, “qui lloga un pis al mercat lliure, sap que un pis igual ben a la vora és un 30% més barat. No pot generar gaires plusvàlues addicionals a aquest preu”, exposa l'economista Alejandro Inurrieta. Per a l'expert en habitatge, aquest és “el millor control de preus”.

Tot i això, alerta que, en el cas de l'Estat espanyol, “es parteix d'un nivell tan baix” que caldria ampliar en 7 milions el nombre d'habitatges públics i socials per tal que la dimensió d'aquest parc tingués algun efecte sobre el preu de mercat. Aquest creixement s'hauria de fer a través de diferents vies més enllà de la nova construcció, com la rehabilitació o la mobilització i captació d'immobles privats amb aquesta finalitat. Per això, el també expresident de la Societat Pública de Lloguer estatal sí que és partidari de regular el preu dels arrendaments al mercat privat a Espanya, alhora que es van fent passos per fer créixer el parc d'habitatge assequible cap als estàndards europeus.



06

Les aliances publicoprivades per a la promoció d'habitatge assequible



La implicació del sector privat en la promoció i finançament de l'habitatge assequible és una de les bones pràctiques recollides per l'informe "Housing 2030" de les Nacions Unides i la federació Housing Europe. A l'Estat espanyol és particularment necessària, atenent els forts dèficits que presenta en aquesta matèria, que no es poden revertir tan sols amb pressupostos públics.

Tan sols a Barcelona i a la seva àrea metropolitana, es calcula que manquen 90.000 habitatges públics i assequibles, segons fonts municipals. El repte és ingent i des de l'Ajuntament de Barcelona s'estan impulsant noves fórmules de col·laboració publicoprivada per ampliar el parc residencial per sota dels preus de mercat. Una de les més destacades és la societat mixta Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB), com s'exposa a continuació.

JAVIER BURÓN,
gerent municipal d'habitatge a Barcelona

**"Nosaltres creiem en
parternariats i aliances
estratègiques: a coinvertir,
codecidir, cogestionar..."**

Habitatge Metròpolis Barcelona, una innovadora societat mixta per a la promoció d'habitatge assequible a l'Estat

A la societat mixta Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB), el sector públic i privat compartiran responsabilitats al 50% per a la promoció de l'habitatge assequible, concretament per construir 4.500 pisos de lloguer: la meitat a la capital catalana i l'altra meitat en altres localitats metropolitanes. A Barcelona, el volum d'habitatges assequibles que construirà la nova societat mixta representa prop d'una sisena part dels que l'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) promourà a través del conjunt dels seus programes i, per tant, les promocions d'HMB s'han d'emmarcar en un pla d'actuació molt més ampli.

A la societat mixta, el 50% de participació pública està formada per l'Ajuntament de Barcelona i l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), que han fet la mateixa inversió de capital a la societat, del 25% en ambdós casos. En el cas de l'Ajuntament, l'aportació de capital

es fa únicament amb injecció de recursos públics. En el cas de l'AMB, la voluntat és anar combinant l'aportació de recursos econòmics amb la de sòl. El 50% privat correspon a les empreses Neinor i Cevasa, que han estat escollides a través d'un procés de licitació pública. La seva aportació al capital de la societat serà fonamentalment de recursos econòmics.

El gerent d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona i un dels impulsors principals d'aquesta societat mixta, Javier Burón, es mostra convençut de la necessitat d'impulsar projectes com aquest per generar sinergies entre el sector públic i privat i fomentar la corresponsabilitat d'ambdós en l'ampliació del parc d'habitatge assequible: "Nosaltres creiem en parternariats i aliances estratègiques: a coinvertir, codecidir, cogestionar..."

Tot i això, reconeix que constituir aquesta societat ha suposat un procés complex, que s'ha allargat en el temps i en què s'han hagut de superar les tradicionals "desconfiances" entre l'Administració pública i el sector privat. De fet, l'aprovació del projecte es remunta a fa més de 5 anys i la societat es va constituir ja l'any 2018, encara que aleshores amb una participació 100% pública, a l'espera de trobar un soci privat. Aquell mateix any, es van començar a fer consultes preliminars al mercat, per valorar les condicions tècniques que s'inclourien en la posterior licitació per seleccionar el soci privat. El primer concurs amb aquest objectiu es va fer l'any 2019, però la licitació va quedar deserta. No va ser fins al 2020 que es va fer una nova licitació,

que en aquesta ocasió sí que va arribar a bon port.

Fruit d'aquest procés, van resultar adjudicatàries les empreses Neinor i Cevasa, que han creat una empresa *ad hoc*, NiCrent, per vehicular la seva participació a la societat mixta.

El conseller delegat de Neinor Home, Borja García-Egotxeaga, representant del soci privat d'Habitatge Metròpolis Barcelona, explica que un dels factors que van portar l'empresa a implicar-se en aquesta societat mixta és la pròpia necessitat d'adaptar-se al que demanda de la societat. "En el context actual, guanyar diners és una condició necessària, però no suficient per garantir la pervivència d'una empresa", exposa el conseller delegat de Neinor.

Considera que cada vegada és més important que les empreses incorporin els principis de la denominada ESG (*Environmental, Social, Governance*), és a dir que incloguin la dimensió ambiental, social i de governança a les seves dinàmiques de funcionament. Per això, explica que Neinor està promovent un gir des del "model de promotor tradicional fins a un altre tipus

d'empresa més moderna i col·laborativa i integrada a la societat". En el marc d'aquesta estratègia empresarial, Neinor es va interessar pel projecte de HMB, en la mesura que aporta una "dimensió social important" a les seves activitats i "és innovador".

Com a soci privat d'HMB, considera que a partir d'ara podran aportar a la societat l'experiència i coneixements del seu equip, format per més de 300 treballadors i treballadores especialitzats en els diferents camps necessaris per a la promoció d'habitatge assequible: l'anàlisi de mercats, l'arquitectura, l'enginyeria, el dret, etcètera. Pel que fa a Cevasa, amb qui Neinor s'ha aliat per participar a HMB, explica que té més expertesa en la gestió d'habitatges de lloguer.

Borja García-Egotxeaga reconeix que l'aposta de constituir una societat mixta amb representació paritària del sector privat i del públic és "arriscada i valenta". Però es mostra convençut del futur del projecte: "La societat funcionarà, perquè tant l'Administració com els socis privats estem convençuts de la necessitat de tirar-la endavant".

BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA,
conseller delegat de Neinor Homes:

**"La societat funcionarà,
perquè tant l'Administració
com els socis privats estem
convençuts de la necessitat
de tirar-la endavant"**

Borja García-Egotxeaga, de
Neinor Homes, i Laia Forné,
de La Hidra Cooperativa



La primera fase, per promoure 600 habitatges assequibles, en marxa

A finals de l'any passat, Neinor i Cevasa ja van fer la seva primera aportació de capital a la societat mixta de 12 milions d'euros. En aquests moments, la societat ja està capitalitzada per desenvolupar la primera fase del projecte, en què es preveu construir 600 habitatges dels 4.500 previstos en total. De fet, ja s'han començat a construir diverses promocions d'habitatge assequible d'aquesta primera fase, que en el cas de Barcelona es troben en les localitzacions següents:

- .. A la Marina del Prat Vermell (Ulldecona 16-24), al districte de Sants Montjuïc (65 habitatges previstos).
- .. A les Casernes de Sant Andreu (passeig de Torras i Bages, 136-138), al districte de Sant Andreu (112 habitatges).
- .. A la Sagrera (Gran de la Sagrera 52-58), al districte de Sant Andreu (106 habitatges).

A més, s'han iniciat diverses promocions fora de Barcelona en altres localitats de l'entorn metropolità com Sant Boi de Llobregat o Montgat. Quan acabin els primers 600 habitatges, es preveu desenvolupar en fases successives els que resten fins arribar a l'objectiu de 4.500. Concretament, es preveu acabar la segona fase amb 1.500 habitatges, la tercera, amb 3.000, i la quarta i última, amb 4.500.

De mitjana, els pisos que es faran tindran 70 m² de superfície i el seu preu se situarà, en la gran majoria de casos, entorn dels 7 euros/m², per sota del màxim establert per a l'habitatge protegit de lloguer a Catalunya, de 8,95 euros/m². El preu mitjà al mercat lliure és actualment més del doble, ja que se situa entre els 14 i els 15 euros/m² a Barcelona.

Pel que fa al perfil dels destinataris d'aquests habitatges, Burón aclareix: "La societat promou lloguer assequible i s'adreça a classes mitjanes i populars, perfectament inserides a la societat, però que pateixen la dissonància entre salaris i lloguers".

JAVIER BURÓN,

"La societat promou lloguer assequible i s'adreça a classes mitjanes i populars (...) que pateixen la dissonància entre salaris i lloguers"



El sistema de governança

El sistema de governança de la societat, que s'estava acabant de compondre a finals del 2021, es basa en els quatre organismes i figures següents: el consell d'administració, que serà l'òrgan de govern de la societat; un òrgan de seguiment, que s'encarregarà de la gestió del dia a dia; un conseller independent, la persona responsable de cercar consensos en cas que es produeixin diferències de criteri entre la part pública i la privada, i un *controller*, amb què l'Administració farà seguiment de la gestió de la societat, que correrà a càrrec dels socis privats.

Burón explica que el sistema de governança està concebut per "promoure la cerca de solucions consensuades entre la part pública i la part privada i que aquesta és la voluntat de tots els participants del projecte". Tot i això, disposa amb algunes figures, clàusules i sistemes de control per superar les eventuals dificultats que es puguin produir. Una d'elles és la figura del conseller independent, però també hi ha una "última clàusula de salvaguarda", que estableix que les accions públiques no podran passar mai a mans privades, però sí a la inversa. "Dit d'una altra manera, si en contra del que totes les parts esperen, la relació publicoprivada no reeixís, la societat podria passar de nou a ser 100% pública", explica Burón.

Com a repte a llarg termini en la governança de la societat, Burón cita la necessitat de facilitar que els propis inquilins dels habitatges s'hi puguin implicar. Una de les propostes plantejades amb aquesta finalitat és que la societat surti a borsa i que els inquilins puguin comprar-ne accions a un preu baix. Això es podria articular, per exemple, reduint el percentatge de participació de la part pública i privada (del 50% actual al 40%), de manera que restés un 20% que pogués estar en mans de la ciutadania, majoritàriament dels inquilins dels propis habitatges de HMB.

De tota manera, Burón reconeix que la integració dels inquilins en la governança de la societat requereix més maduresa del projecte. El repte més immediat és consolidar i recapitalitzar la societat per desenvolupar les fases successives del projecte fins a assolir l'objectiu de promoure 4.500 habitatges de lloguer assequible.



A la primera imatge, Javier Burón, gerent municipal d'habitatge a Barcelona.

Com continuar estenent les aliances publicoprivades enfront d'inèrcies i factors adversos

Decantar la balança cap a les oportunitats de col·laboració publicoprivada i superar els factors adversos és el que ha fet reeixir el projecte d'Habitatge Metròpolis Barcelona i el que ha de permetre continuar estenent aquest tipus d'aliances en el futur.

Quins són els factors adversos que cal superar? Laia Forné, sociòloga de l'equip de coordinació de La Hydra Cooperativa, que treballa en l'àmbit de la transformació urbana per garantir el dret a la ciutat, adverteix que cal revertir les inèrcies del model de relació publicoprivada que s'ha anat gestant des dels anys vuitanta en l'àmbit internacional arran de l'onada neoliberal. Per a Forné, "s'ha gestat un sistema de governança publicoprivada que ha operat a la política pública d'habitatge, que ha afavorit el monopoli de les grans promotores, la mercantilització o la pèrdua de sòl i habitatge públic". En el cas espanyol, el neoliberalisme va coincidir amb la transició i va aguditzar els dèficits d'habitatge públic i social derivats de la dictadura franquista. La portaveu de La Hydra Cooperativa recorda que el model neoliberal també es va manifestar clarament a l'Estat espanyol durant el període del *boom* immobiliari (1997-2007).

En termes acadèmics, el model de relació publicoprivada propi del

LAIA FORNÉ:

"Cal combatre imaginari que l'habitatge protegit només es pot fer en aliança amb grans promotors i fons. No està escrit enlloc"

neoliberalisme es denomina "parasitari", en la mesura que es caracteritza per l'extracció de recursos públics per part del sector privat (Theodore *et al.*, 2009). El model oposat seria el "simbiòtic", basat en les relacions de col·laboració mútua entre sector públic i privat per a l'obtenció d'objectius d'interès general com ara la promoció d'habitatge assequible. D'aquesta manera, ambdós sectors comparteixen riscos i beneficis en l'execució de la política d'habitatge.

Del que es tracta ara és de redefinir aquest model de col·laboració per passar d'un model parasitari a un de simbiòtic. La portaveu de La Hydra, Laia Forné, considera que el nou model d'aliances publicoprivades ha d'evitar la descapitalització de l'Estat i evitar que es desqualifiquin els habitatges protegits. L'economista experta en habitatge Carme Trilla ha xifrat en 258.000 els habitatges protegits que han estat desqualificats des de mitjans del segle XX a Barcelona (CTESC, 2021).



TAULA 1. RISCOS DEL MODEL PARASITARI I OPORTUNITATS DEL MODEL SIMBIÒTIC PER PROMOURE LES RELACIONS PUBLICOPRIVADES PER AMPLIAR L'HABITATGE ASSEQUIBLE

Model parasitari (riscos)	Model simbiòtic (oportunitats)
Desconfiança mútua	Relacions d'igualtat, corresponsabilitat i compromís i mútua confiança
Curtterminisme	Visió a llarg termini
Ofertes falsament barates, que acaben en endarreriments i sobre costos elevats	Solucions innovadores i àgils
Manca de control a l'execució i avaluació de la qualitat i risc de corrupció	Inversions d'impacte social que satisfan objectius públics i compleixen amb la funció social de la propietat
Venda de patrimoni públic	Habitatge de lloguer assequible permanent on la propietat del sòl roman sempre pública
Rendibilitat màxima	Els privats assumeixen rendibilitat limitada a canvi de menor risc
Asimetria en la informació i manca de transparència i ètica	Governança col·laborativa que posa al centre tots els actors: inquilins, treballadors/ores, proveïdors...
No transferència de risc: socialització de pèrdues i privatització de beneficis	Es comparteix de manera equitativa l'esforç inversor, els riscos, els costos i els beneficis

Font: Taula basada en l'exposada pel gerent d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, Javier Burón, durant el FHAR 2021.

En opinió de Forné, per revertir el model parasitari, cal un nou model de gestió “amb un lideratge públic fort” i que alhora pugui comptar més amb els promotors socials i altres actors del teixit econòmic local, més enllà de les grans empreses. “Cal combatre imaginari que l’habitatge protegit només es pot fer en aliança amb grans promotors i fons. No està escrit enlloc”, exposa.

Aquest model hauria d’apostar pel lloguer assequible enfront de la tradicional cultura de la propietat encara arrelada al nostre país, i per la rehabilitació, enfront de la nova construcció. Forné també aposta per fer remunes que afegeixin nous habitatges sobre els blocs ja existents. Un estudi recent elaborat per La Hidra per encàrrec de l’IMHAB calcula que, tan sols al barri del Poble Nou, es podrien fer 2.229 habitatges assequibles sense adquirir nou sòl a partir de remunes.

La sociòloga sintetitza així els criteris que hauria de seguir el nou model de relació simbiòtic: més transparència, amb mecanismes d’avaluació i seguiment i indicadors socials; més redistribució de recursos, de manera que no s’afavoreixi només grans promotors

i fons d’inversió i s’impliqui el teixit econòmic local, i més participació, incorporant la ciutadania als òrgans de gestió del parc d’habitatge assequible.

Per avançar cap a la creació de models simbiòtics d’aliances publicoprivades com el que representa Habitatge Metròpolis Barcelona, Javier Burón exposa altres necessitats: “Cal un règim jurídic i tributari a escala estatal que defineixi i reguli les societats mixtes, pel que fa al sistema de governança, la manera de regular l’entrada i sortida de capitals..., per facilitar que es puguin replicar”. En opinió de Burón, la manca d’aquest marc estatal ha dificultat la gestió del model a Barcelona, que titlla “d’experimental”.

Per a l’economista expert en habitatge Alejandro Inurrieta, aquest model de societat mixta “es podria implementar en altres ciutats de l’Estat, per sobre dels 100.000 habitants, com ara València, Bilbao, Palma, Sevilla... sempre que hi hagi voluntat política de fer-ho”. Burón també afegeix la possibilitat d’estendre el model de col·laboració a altres vessants de les polítiques d’habitatge com ara la rehabilitació o la gestió dels pisos de lloguer assequible.

JAVIER BURÓN:

“Cal un règim jurídic i tributari a escala estatal que defineixi i reguli les societats mixtes (...) per facilitar que es puguin replicar”



Javier Burón durant la seva intervenció al FHAR.

Per a la consellera delegada de la consulta immobiliària Savills Aguirre Newman, Anna Gener, "ens trobem en un bon moment" per millorar les aliances publicoprivades per ampliar l'habitatge assequible. "Sector públic i privat estan deixant en un segon pla les seves diferències i han arribat a alguns consensos que són un bon punt de partida per col·laborar".

D'una banda, considera que hi ha un gran consens sobre la necessitat de promoure més habitatge assequible per tendir cap als estàndards europeus, ja que la majoria d'agents involucrats conceben que la promoció pública i la publicoprivada són vies complementàries i no contraposades.

També constata que hi ha un ampli acord per destinar la major part d'aquests habitatges al lloguer: "A Espanya, fins al moment, la poca inversió en habitatge social que hi hagut ha estat per al règim de compravenda i el que realment funciona és el lloguer, perquè és el que dona mobilitat d'ús al parc, perquè permet donar resposta a qui més ho necessita".

Per a Gener, els punts d'entesa als quals s'ha arribat entre sector públic i privat faciliten l'establiment d'aliances publicoprivades en aquest àmbit. Per part del sector privat, es pot aportar finançament per dur-les a terme que complementi els pressupostos públics. També es pot oferir "experiència i coneixement en la promoció i gestió del parc d'habitatge de lloguer". Reconeix que a Espanya hi ha poques empreses que puguin acreditar un cert recorregut en la gestió d'habitatges de lloguer, però precisament per això creu que l'experiència d'aquelles que ho han fet és "valuosa".

ANNA GENER, consellera delegada de Savills Aguirre Newman:

"Sector públic i privat estan deixant en un segon pla les seves diferències i han arribat a alguns consensos que són un bon punt de partida per col·laborar"

Per la seva experiència al món de la inversió, considera que hi ha empreses amb un perfil més procliu que d'altres a involucrar-se en aliances publicoprivades. Segons el seu parer, les empreses més propenses a fer-ho són les corresponents al perfil d'inversor institucional que cerca poc risc, té una visió a llarg termini, no busca beneficis immediats i es conforma amb una rendibilitat més limitada. Aquest és precisament el cas de Neinor i Cevasa, els socis privats d'Habitatge Metròpolis Barcelona.

"Normalment, són actors privats que gestionen fons de petits estalviadors (asseguradores, fons de pensions...), que són adverses al risc, perquè estan invertint a partir d'estalvis de tota una vida", explica Gener, segons la qual, entre aquests perfils institucionals, l'Administració té un ampli camp per recórrer per cercar nous socis privats per a l'ampliació d'habitatge assequible.

Des del sector privat, també insta l'Administració a focalitzar la seva acció en tres camps per facilitar el desenvolupament de promocions d'habitatge assequible: l'aportació de sòl, la injecció de recursos públics i l'establiment d'un marc que porti seguretat jurídica i faciliti aquests models de col·laboració.

La consellera delegada de Savills Aguirre Newman lamenta la manca d'acords polítics en aquesta matèria que vagin més enllà dels cicles electorals: "El cicle de producció immobiliària és molt llarg,

Anna Gener durant la seva intervenció al FHAR.



és més llarg que el cicle electoral. Molt sovint, pot passar que s'interrompi, que hi hagi canvis legislatius que, d'alguna manera, facin que allò que es va pactar en el seu moment no es mantingui. I això és el que hauríem d'evitar". Per això, insta representants dels diferents partits polítics a arribar a consensos en aquesta matèria: "El tema de l'habitatge és tan greu que fins i tot s'hauria de plantejar en termes de pacte d'estat".

Per a l'economista expert en habitatge Alejandro Inurrieta, també "cal un pacte d'estat que fixi un mínim consens sobre els objectius d'ampliació d'habitatge assequible i que vinculi actors públics i privats". Exposa algunes propostes per tenir en compte en el debat per consensuar aquest acord, que hauria de ser debatut entre les diferents forces polítiques, els poders públics i els agents del sector.

En primer lloc, hauria de preveure generar "un marc estadístic potent" en matèria d'habitatge. Inurrieta constata que, actualment, existeixen "forts dèficits" en aquest sentit que impedeixen planificar i desplegar adequadament les polítiques d'habitatge. Posa l'exemple següent: en absència d'un sistema que permeti encreuar dades socioeconòmiques amb les dels preus del mercat immobiliari de manera territorialitzada, la definició de les zones tensionades de lloguer no es pot fer rigorosament. En el cas català, considera que "l'aparell estadístic és bastant més potent" que al conjunt de l'Estat gràcies al registre de fiances dels contractes d'arrendament de l'INCASÒL, però que cal seguir avançant.

En segon lloc, hauria d'apostar per l'habitatge públic "exclusivament en lloguer". Per a l'expert, l'habitatge de protecció oficial (HPO) de compra "ha de desaparèixer", ja que respon a una lògica més concebuda per afavorir els interessos del sector de la construcció que els drets de la ciutadania. Considera que aquest model "va en contra de l'equitat, perquè sempre s'ha tendit a adjudicar aquests habitatges a les classes mitjanes". A més, el preu de l'HPO de compra, encara que inferior al de mercat, tampoc no és accessible per a moltes persones si no han

acumulat un cert capital.

En tercer lloc, s'hauria de consensuar un objectiu pel que fa al percentatge d'habitatge de lloguer assequible que es vol assolir a l'Estat espanyol. Si bé són les comunitats autònomes les que tenen competències en les polítiques d'habitatge, Inurrieta assegura que això no és incompatible amb l'establiment d'un objectiu estatal al qual podria contribuir cadascuna d'elles des de l'exercici de les seves funcions.

En quart lloc, aposta per garantir el manteniment digne dels habitatges socials i públics. "Una persona que viu en un pis de lloguer públic té el mateix dret a viure dignament que una persona que viu en un lloguer de mercat. Per això, és fonamental rehabilitar i mantenir en bon estat el parc d'habitatge públic".

Tant els poders públics com el sector privat haurien de respectar els consensos mínims que s'acordessin, de manera que l'existència d'aquest pacte contribuiria a generar un marc polític més propici a un model simbiòtic d'aliances publicoprivades per a l'ampliació de l'habitatge assequible. 🏡

ALEJANDRO INURRIETA,
economista expert en habitatge:

"cal un pacte d'estat que fixi un mínim consens sobre els objectius d'ampliació d'habitatge assequible i que vinculi a actors públics i privats"

07

Les aliances publicocomunitàries per ampliar l'habitatge assequible



Les aliances publicocomunitàries engloben un ampli ventall de relacions entre l'Administració i diferents agents i col·lectius socials. D'una banda, hi ha les relacions entre els operadors públics i els promotors socials, com les cooperatives i les fundacions d'habitatge. D'altra banda, l'Administració pot forjar relacions amb d'altres col·lectius i grups que, des d'una organització formal o informal, defensen aquest dret social o impulsen iniciatives comunitàries per facilitar l'accés a l'habitatge. En aquest apartat, s'exposaran exemples d'aquests dos grans grups d'aliances publicocomunitàries per ampliar l'habitatge assequible.

Les aliances amb els promotors socials d'habitatge

En el nostre entorn més proper, les aliances entre els actors públics i els promotors socials són un fenomen incipient, a diferència del que succeeix en altres països de l'entorn europeu com Àustria o els Països Baixos, on aquesta és una pràctica molt més estesa.

Les aliances amb els promotors socials d'habitatge poden ser amb organitzacions d'índole molt diversa. Les dues tipologies principals són les cooperatives i les fundacions, però, alhora, dins de cadascuna d'elles, hi trobem una gran diversitat de models.

Un dels models cooperatius més habituals és l'habitatge en cessió

d'ús. D'acord amb aquest model, les persones residents als habitatges han de ser sòcies i haver adquirit prèviament una participació al capital social de la cooperativa promotora de l'edifici. Com a sòcies, poden viure en un dels habitatges de l'edifici, però no són propietàries del seu pis en concret, de manera que, si algun dia es mudessin, no el podrien vendre. Els seria retornada la seva participació al capital social i s'oferiria a una altra persona que pogués fer-se sòcia de la cooperativa. D'aquesta manera, s'evita que els pisos de les cooperatives puguin ser objecte d'especulació i se'n garanteix l'assequibilitat de manera permanent.

A més d'adquirir la part corresponent del capital social, els inquilins paguen un lloguer molt inferior al preu de mercat. Per exemple, als habitatges en cessió d'ús de La Borda, el primer edifici d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús que es va acabar a Barcelona l'any 2018 en un solar municipal, situat al recinte de Can Batlló del districte de Sants, el preu mitjà d'aquest lloguer és de 500 euros mensuals. La quota inicial dels socis i sòcies és de 200 euros i l'aportació de capital social per unitat de convivència és de 18.500 euros, segons consta al web de La Borda.

Altres models d'habitatge cooperatiu (o cohabitatge) són els que estan concebuts per donar resposta a les necessitats específiques d'allotjament de grups concrets com les persones grans o amb discapacitat, la població migrada o refugiada, o per fomentar la convivència entre diferents sectors socials (per exemple la convivència intergeneracional). També existeixen d'altres modalitats com la masoveria urbana, en què els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, per a un temps determinat i, a canvi, els inquilins assumeixen el cost de les obres de rehabilitació acordades (Celobert, 2014).

Pel que fa les fundacions, no s'organitzen seguint el model de cooperativa, però de la mateixa manera que, en el cas anterior, no tenen ànim de lucre. Totes elles promouen lloguer social i assequible i poden estar focalitzades en diferents grups socials: persones en situació d'emergència habitacional i exclusió residencial, dones que



Façana de la promoció d'habitatge cooperatiu de La Borda

pateixen violència masclista, famílies monoparentals femenines, persones grans, persones amb discapacitat, persones migrades i refugiades, etcètera.

A banda de les dues tipologies principals, s'han començat a impulsar a Catalunya les primeres experiències de Tiny Houses, minicases mòbils i transportables, construïdes amb criteris de sostenibilitat, per part de petites empreses socials. Tenen costos, temps de construcció i preus en general més accessibles que els models anteriors i estan concebudes sobretot per a persones joves.

En l'apartat següent, veurem com Barcelona està exercint un rol capdavanter a l'Estat per impulsar aliances amb els principals promotors socials (cooperatives i fundacions d'habitatge) amb l'objectiu d'ampliar l'habitatge assequible.

7.1.1

El conveni ESAL entre l'Ajuntament i els promotors socials d'habitatge

Per impulsar les aliances amb cooperatives i fundacions d'habitatge, l'Ajuntament de Barcelona va signar el novembre del 2020 el conveni ESAL amb els promotors socials. A través d'aquest acord, l'Ajuntament de Barcelona cedeix sòl públic a les fundacions i cooperatives per construir fins a 1.000 habitatges protegits durant els propers anys, on es calcula que podran viure fins a 3.000 persones. Per la seva banda, els promotors socials es comprometen a construir i gestionar els habitatges i a garantir-ne l'accés a un preu assequible.

En el cas de l'Administració, el que se cedeix concretament és el dret de superfície del sòl durant un llarg període de temps, en aquest concret de 99 anys. "L'Ajuntament en reté la propietat, per evitar a llarg termini la descapitalització del sector públic", aclareix Vanesa Valiño, cap de gabinet de la

regidoria d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona. Com que els projectes d'habitatge cooperatiu també es poden desenvolupar a partir de la rehabilitació, en algunes ocasions, enlloc de sòl públic, se cedeixen edificis de propietat municipal.

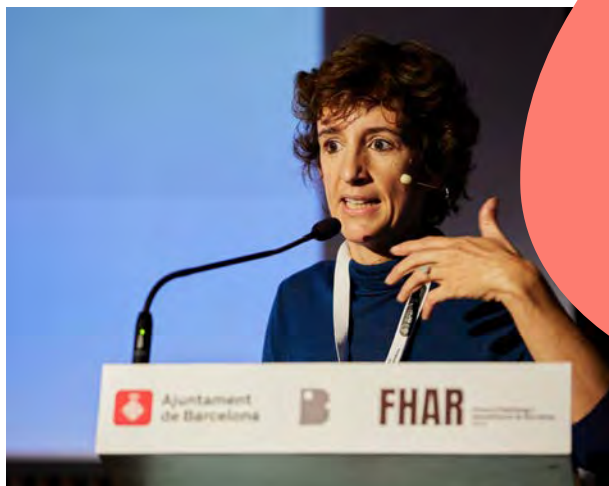
L'acord amb l'IMHAB l'han signat diferents entitats representatives de la promoció social d'habitatge a la ciutat: l'Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge (GHS), la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya, la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge de Catalunya (COHABITAC) i la Sectorial d'Habitatge Cooperatiu de la Xarxa d'Economia Solidària de Catalunya.

Entre el miler d'habitatges que es promouran a través del conveni ESAL, el 40% correspondran a la modalitat de cessió d'ús i el 60% seran de lloguer social i assequible. Però en tots els casos hi ha un objectiu compartit: "Volem impulsar nous models de convivència", exposa Valiño.

També s'han reservat dos solars per promoure habitatges amb models de convivència específics: un per a un edifici de cohabitatge sènior, demandat per l'entitat Can 70-Sostre Cívic, que està lluitant des de fa temps per poder disposar d'habitatges cooperatius que facilitin el model de convivència

VALIÑO, cap de gabinet de la regidora d'habitatge de Barcelona:

"volem impulsar nous models de convivència"



VALIÑO:

“Un altre dels grans objectius del conveni ESAL és la reducció de l’impacte ambiental de les promocions d’habitatge”



Promoció d’habitatge públic al barri de la Llacuna del Poblenou

desitjat per un grup de persones grans, i un per a persones amb discapacitat intel·lectual.

“Un altre dels grans objectius del conveni ESAL és la reducció de l’impacte ambiental de les promocions d’habitatge”, exposa Valiño. Segons el conveni, els habitatges hauran de tenir la màxima certificació energètica (A o B) i s’hauran de fer amb materials més sostenibles. De fet, molts dels habitatges cooperatius que s’han fet fins ara han utilitzat la fusta. A més, s’han emprat tècniques d’industrialització, que permeten accelerar, monitoritzar i fer més eficient la construcció o rehabilitació.

Els promotors socials han aconseguit, a més, sortejar una de les exigències de la normativa urbanística, segons la qual calia incorporar necessàriament aparcaments als blocs d’habitatge, fins que l’Ajuntament de Barcelona va iniciar una modificació per flexibilitzar aquest requisit legal l’any 2017. Actualment, tenen l’opció de no incorporar aparcament. A més, amb l’estalvi econòmic que suposa deixar de fer aparcament, les cooperatives i fundacions poden invertir més en la qualitat dels habitatges o dels espais comuns que fomenten la convivència i les relacions veïnals.

Un conveni que parteix del treball en xarxa entre Ajuntament i promotors socials des de 2015

El procés que finalment ha desembocat en la signatura d'aquest conveni es va iniciar l'any 2015, quan es va reforçar el Consell de l'Habitatge Social de Barcelona, el màxim òrgan de participació en aquesta matèria a la ciutat, per tal d'impulsar la col·laboració publicocomunitària. En el marc del Consell de l'Habitatge Social, aquest tema l'ha treballat la Taula de l'Habitatge Cooperatiu, un espai integrat per representants de les cooperatives i fundacions del sector amb una participació creixent. També en formen part entitats de finances ètiques —que contribueixen al finançament de projectes d'habitatge cooperatiu— o el món veïnal.

D'aleshores ençà, i ja abans de formalitzar la relació amb els promotors socials a través del conveni ESAL, l'Ajuntament ha fet diversos processos de licitació d'habitatge adreçats a fundacions i cooperatives d'habitatge, concretament un per any entre el 2016 i el 2019. En total, han suposat fins al

moment la promoció de 569 habitatges assequibles per aquesta via als diferents districtes de la ciutat.

Amb aquestes primeres experiències, Valiño explica que s'han detectat alguns "límits i mancances", que a través del conveni ESAL es volen superar. Per exemple, es va constatar que el procés tradicional de licitació pública dilatava molt en el temps la construcció de les noves promocions, cosa que alhora encaria els costos. Per això, el conveni ESAL ha acabat establint un procediment "més àgil": seran les mateixes entitats representatives del sector de la promoció social les que triaran el millor projecte de construcció o de rehabilitació. Una taula de designació, formada per representants de l'Ajuntament i per l'Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatges de Catalunya (GHS), que agrupa els diferents operadors d'aquest àmbit arreu del país, estudiarà les propostes i confirmarà la seva elecció.

El finançament de les promocions d'habitatge de cooperatives i fundacions

Un altre dels esculls que el conveni vol contribuir a superar és el del finançament de les promocions d'habitatge. Les diferents parts implicades han consensuat diferents eines de finançament, com les següents:

- .. L'Ajuntament facilitarà l'accés al crèdit a través de l'Institut Català de Finances (ICF) i l'Institut de Crèdit Oficial (ICO). A més, aportarà garanties en cas d'impagament de més de cinc quotes obligatòries dels crèdits.
- .. El consistori aportarà subvencions per poder dur a terme els complexos d'habitatge cooperatiu. Però, una vegada amortitzats els préstecs rebuts per dur a terme l'edifici, el 7% d'aquesta subvenció haurà de ser retornada. També es facilitarà l'accés a subvencions estatals per a aquest tipus de promocions.
- .. L'Ajuntament aportarà sòl i edificis municipals sense cap cànon durant tot el període d'amortització dels

préstecs rebuts per dur a terme les promocions d'habitatge.

A més, es bonificarà un 95% l'IBI d'aquestes promocions d'habitatge cooperatiu.

Però, quan s'acabi el període d'amortització, sí que s'haurà d'aportar un cànon pel sòl o els edificis municipals, a raó d'1,43 euros/m².

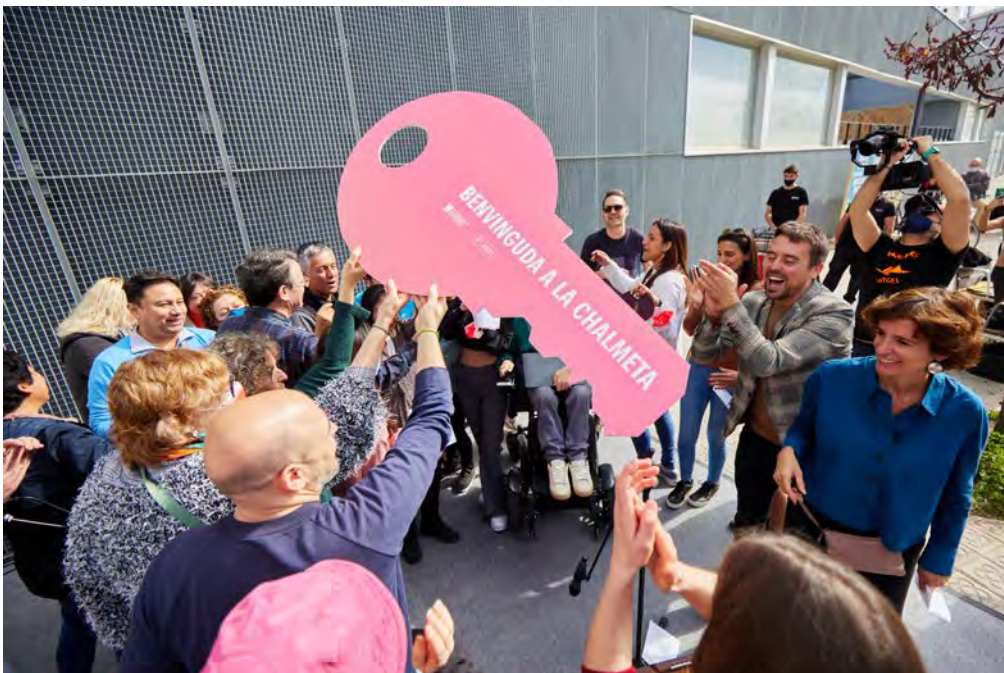
- .. Els promotors socials tindran l'opció de vendre el 25% dels habitatges construïts en el sòl públic, cedit en dret de superfície, per minorar les pèrdues dels primers exercicis de promoció i explotació. Tindran dret de compra preferent l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat, per tal de destinar-los a habitatge públic.

“Per aconseguir promoure habitatge cooperatiu, són necessaris tots els ingredients: el teixit social, voluntat política, el funcionariat...”

Per a Valiño, el conveni ESAL també suposa un salt endavant en el treball en xarxa i les sinergies entre Administració i promotors socials i en la transparència: “Es fa seguiment d'aquestes promocions d'habitatge a partir d'un model de governabilitat conjunta entre l'Ajuntament i els promotors socials, tant durant el seu procés d'execució com, posteriorment, en el dia a dia de la seva gestió”.

Valiño conclou: “Per aconseguir promoure habitatge cooperatiu, són necessaris tots els ingredients. El teixit social, voluntat política, el funcionariat que executa tècnicament el projecte a l'Ajuntament...”.

Com a gran repte de futur, explica que els signants del conveni ESAL es plantegen la constitució d'un gran operador social d'habitatge a la ciutat. De fet, el conveni preveu amb aquesta finalitat que, una vegada les cooperatives i fundacions hagin amortitzat els préstecs per dur a terme els habitatges, destinaran el 50% dels seus beneficis a la constitució d'aquest gran operador social.



Acte de benvinguda al veïnat de la promoció d'habitatge cooperatiu de la Chalmeta

7.1.2

La necessitat d'impulsar les aliances entre Administració i promotors socials

D'entre les diferents formes que poden adoptar les aliances publicocomunitàries per a la promoció de l'habitatge assequible, la col·laboració de l'Administració amb les cooperatives d'habitatge és una de les principals línies d'actuació que cal seguir. "Cal que el sector públic defensi l'habitatge cooperatiu i que s'inclogui en els plans estratègics de totes les administracions per tal de garantir aquest dret social", assegura Glòria Rubio, coordinadora de la Fundació La Dinamo i jurista. La Dinamo és una fundació que va néixer per promoure l'habitatge cooperatiu arran de l'experiència del bloc d'habitatges cooperatiu de La Borda, al districte de Sants de Barcelona.

Des del seu punt de vista, són molts els motius que justifiquen l'interès públic del model i que han de portar les administracions a incentivar-lo més. En primer lloc, destaca que impossibilita l'especulació immobiliària, perquè es "parteix de la propietat col·lectiva" del bloc d'habitatges per

part de la cooperativa. "Així evitem que es disposi d'aquest habitatge per acabar comercialitzant-lo", destaca Rubio.

En segon lloc, exposa que el model d'habitatge cooperatiu és participatiu i posa "les persones al centre de la gestió, decisions i govern" del procés que implica el disseny, finançament i gestió de la convivència a les comunitats, situant-les com a "protagonistes".

En tercer lloc, remarca que, a l'entorn d'aquests blocs d'habitatges cooperatius, sol generar-se un *pool* de mercat social perquè els seus inquilins i inquilines tendeixen a recórrer a altres organitzacions de l'economia social i solidària com a proveïdors dels diferents serveis necessaris per a la vida comunitària o de la llar (cooperatives d'energia o alimentàries, assegurances ètiques, etcètera). D'aquesta manera, a l'entorn d'aquests habitatges, neixen noves aliances entre diferents agents de l'economia social i solidària, que contribueixen al seu creixement mutu, com un "engranatge que suma i es multiplica".

De tota manera, la coordinadora de La Dinamo reconeix que, en l'actualitat, "no poden accedir a aquests habitatges totes les persones que voldrien" perquè el nombre de promocions és limitat i cal incentivar-ne el creixement. En aquest sentit, apunta dos grans reptes més enllà de l'aposta pública per part de les administracions. D'una banda, considera

GLÒRIA RUBIO,
coordinadora de La Dinamo:

"cal aconseguir sòl privat, i no només públic, per dur a terme habitatges cooperatius"



A dalt, Manel Rodríguez, de Cohabitac, i Vanesa Valiño, cap de gabinet de la regidoria d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona; al mig, Laia Forné, la Hidra cooperativa, i a baix, Gemma Tramullas, periodista.

que "cal aconseguir sòl privat, i no només públic, per dur a terme habitatges cooperatius". Només 2 dels 35 projectes d'habitatge cooperatiu que s'estan portant a terme a Catalunya (17 d'ells a la ciutat de Barcelona) corresponen a sòls privats.

Alhora, insta a destinar part del sòl dotacional, el que la normativa urbanística reserva a equipaments, a les promocions d'habitatge cooperatiu. Això ja s'està fent actualment a Catalunya per incrementar les promocions públiques i, de la mateixa manera, es podria fer amb el model cooperatiu, en opinió de Rubio.

Per tal de fer créixer l'habitatge cooperatiu, però alhora preservar l'essència del model, la coordinadora de La Dinamo considera necessari "acotar" el marc legal i polític perquè defineixi els requisits que han de complir els promotors socials. "Cal evitar l'entrada de manera camaleònica de les promotores i constructores del mercat privat neoliberal i capitalista i que puguin acabar posant-se aquest barret, no ajudaria en res", conclou.

Justament, el mes de gener d'enguany, es va donar un primer pas per construir aquest marc legal, pel que fa a l'habitatge en cessió d'ús. La XES i la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya van presentar al Parlament una Proposta de Resolució per al reconeixement i impuls de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, que es discutirà durant el 2022 a la Comissió de Drets Socials de la cambra. Serà la primera vegada que el Parlament de Catalunya debatrà sobre com impulsar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Fins al moment, aquest model és mencionat a la Llei de Cooperatives de Catalunya (Llei 12/20215), però no disposa d'una normativa específica. L'absència d'ànim de lucre i l'assequibilitat són dos dels aspectes essencials del model previstos en la proposta de resolució.

MANEL RODRÍGUEZ
(COHABITAC):

**“aplicar polítiques
circumscriuint-nos als
municipis fa que
perdem potència”**

Per a la portaveu de La Hidra, Laia Forné, un altre factor que pot contribuir a generar un marc polític més favorable a les aliances publicocooperatives per ampliar l'habitatge assequible és l'establiment de “noves mètriques als serveis públics que mesurin els valors que aporten els projectes d'habitatge cooperatiu *[pel que fa al seu impacte social, la generació de nous models de convivència, etcètera]* que no siguin economicistes ni mercantilistes”. Per exemple, l'acord entre l'Ajuntament de Barcelona i l'Espai Comunitari i Veïnal Autogestionat de Can Batlló preveu indicadors per mesurar el retorn social de totes les activitats dinamitzades en aquest antic recinte fabril de 13.000 m², on es troba el complex d'habitatge cooperatiu de La Borda. Des de la XES (Xarxa d'Economia Social i Solidària) de Catalunya també s'han impulsat balanços socials comunitaris per mesurar l'impacte de diferents projectes impulsats per les entitats que en formen part.

LAIA FORNÉ
(La Hidra Cooperativa):

**“Calen noves mètriques als
serveis públics que mesurin
el valor que aporten els projectes
d'habitatge cooperatiu”**

Manel Rodríguez, representant de COHABITAC (Coordinadora de Fundacions d'Habitatge de Catalunya), afegeix que és fonamental que el debat sobre aquest marc polític i normatiu s'abordi més enllà de l'àmbit municipal per un doble motiu. D'una banda, exposa que el procés de diàleg per arribar a un consens com el del conveni ESAL a Barcelona implica un gran esforç i que no és viable que les fundacions que promouen habitatge assequible negociïn acords com aquest municipi per municipi, i més tenint en compte que les que formen part de COHABITAC tenen interlocutors en aquests moments en 110 localitats.

D'altra banda, exposa que la situació d'emergència habitacional s'estén molt més enllà de l'àmbit local i de Barcelona ciutat i està afectant municipis de la primera i segona corona metropolitanes. “Aplicar polítiques circumscriuint-nos als municipis fa que perdem potència”, assegura Manel Rodríguez, també president de la Fundació Salas, una de les integrades a COHABITAC.

Amb l'objectiu de traslladar aquests debats a l'àmbit supramunicipal, COHABITAC, que està integrada a la

Taula del Tercer Sector Social de Catalunya, està iniciant converses amb l'Associació de Municipis de Catalunya o amb la Diputació de Barcelona.

COHABITAC està formada per 12 fundacions sense ànim de lucre d'arreu de Catalunya que promouen l'habitatge assequible i procedeixen del sector social. Aquestes 12 fundacions són: Hàbitat 3, promoguda per la Taula del Tercer Sector Social de Catalunya; Família i Benestar Social; la Fundació Salas; Iniciativa Social Fundació Privada; les fundacions Habitatge per a Tots, Sergi i Mambré; Fundació Privada Factoria de Somnis; la Fundació Nou Lloc Habitatge Social, i les fundacions privades Patronat Santa Creu de la Selva Girona, Foment de l'Habitatge Social i Grup de Qualitat.

En aquests moments, el conjunt d'aquestes fundacions compten amb un parc de més de 3.500 habitatges de lloguer social arreu de Catalunya. Rodríguez destaca l'esforç que s'ha fet per arribar a l'actual volum d'habitatge social i cooperatiu, però el continua considerant insuficient. "A la població no li serveix que fem 100-150 habitatges, hem d'escalar el model". Aposta per seguir el camí d'altres regions europees, com la Gran Bretanya, on hi ha entitats sense ànim de lucre que gestionen elevats volums d'habitatges. També trobem referents en països llatinoamericans com l'Uruguai, "on l'extensió d'aquest model ha estat possible gràcies a l'organització social i l'alt finançament públic, també per part de governs regionals i estatals", afegeix la portaveu de La Hidra, Laia Forné.

Manel Rodríguez (COHABITAC) demana a la banca convencio- nal que s'impliqui en el finançament dels habitatges dels promotors socials

Per començar a escalar el model a Catalunya, Rodríguez exposa quatre aspectes clau. D'una banda, demanda més sòl per als promotors socials d'habitatge, també procedent del sector privat, i conjugar això amb el repte de respectar el territori i el medi ambient.

També insisteix que cal més finançament per a les fundacions i cooperatives. En aquest sentit, fa una crida a la banca convencional: "Necessitem que les entitats financeres deixin d'estar només interessades en el finançament de la promoció privada i la típica hipoteca i que entenguin que finançar aquests projectes els hi aportarà volum a llarg termini tot i que el tipus d'interès ha de ser baix".

Un altre dels aspectes que considera cabdal és incrementar les ajudes i subvencions públiques. A canvi, assumeix que les fundacions hauran de fer un retorn social pels ajuts rebuts, per exemple reinvertint en més habitatge assequible qualsevol marge econòmic que puguin generar les promocions que gestionen, una vegada amortitzats els préstecs per tirar-les endavant.

Finalment, destaca que cal una gestió més professionalitzada de les promotores socials d'habitatge: "Ha d'existir la figura del promotor que entengui que la seva activitat és industrial, com qualsevol que produeix un bé de primera necessitat, sense ànim de lucre ni especulació". Per això, també fa una crida als professionals de la promoció, l'arquitectura, l'enginyeria... a abocar els seus recursos i capacitats a les promocions d'habitatge social i cooperatiu.

Dos referentes internacionales d'habitatge cooperatiu

Els Països Baixos, líders europeus en habitatge cooperatiu i assequible

“Nosaltres som el país europeu amb més habitatge cooperatiu”, exposa Robin Van Leijen, el director executiu d'AEDES, entitat que representa 310 promotors socials d'habitatge sense ànim de lucre dels Països Baixos, on els orígens del cooperativisme d'habitatges es remunten a finals del segle XIX. Els Països Baixos són la zona d'Europa amb un percentatge més alt d'habitatge social, que ronda el 30% del total del parc immobiliari del país, i la gran majoria està gestionat per cooperatives.

Les aliances amb actors privats també són clau per garantir el finançament de l'habitatge social als Països Baixos. “Des de 1995, no hem rebut subsidis directes de l'Estat per a la nova construcció”, exposa Van Leijen, que explica que el sistema es basa fonamentalment en la sollicitud de préstecs a entitats financeres a baix tipus d'interès, que després les associacions d'habitatge retornen a partir de les fonts d'ingressos que autogeneren.

ROBIN VAN LEIJEN,
director de l'associació AEDES (de
promotors socials als Països Baixos):
**“Des del 1995, no hem
rebut subsidis directes
de l'Estat”**

“L'espina dorsal d'aquest sistema de finançament és el fons de garantia de l'habitatge social dels Països Baixos”, exposa el director executiu d'AEDES. Aquest sistema de garanties es basa en un sistema de tres nivells (vegeu la Taula 2). En cas que una associació d'habitatge no pogués amortitzar el préstec, podria recórrer primer al fons de garantia de les mateixes associacions d'habitatge. Si aquest fons de garantia arribés a esgotar-se, podria recórrer al suport de la resta de membres d'AEDES. Finalment, en un tercer nivell, es podria recórrer a la garantia governamental. “Però això no ha passat mai”, puntualitza Van Leijen.

TAULA 2. SISTEMA DE GARANTIES EN QUÈ ES BASA EL SISTEMA DE FINANÇAMENT DE L'HABITATGE COOPERATIU ALS PAÏSOS BAIXOS

Nivell 1	Fons de garantia de les <i>Housing Associations</i> . Si algun membre no pot satisfer les seves obligacions, tothom pot aprofitar aquest fons.
Nivell 2	Si algun membre no pot repagar els préstecs, la resta han de donar-li suport i finançar aquest deute.
Nivell 3	Garantia governamental. El govern garanteix el fons de garantia. Si no hi ha prou recursos amb els dels dos nivells anteriors, ho cobreix el govern.

A través d'aquest sistema de finançament, es pot sustentar un model d'habitatge cooperatiu assequible, que, en el cas dels Països Baixos, s'adreça de manera prioritària a les persones amb més dificultats econòmiques. En el cas dels habitatges gestionats per AEDES, el lloguer mensual se situa a l'entorn dels 500 euros mensuals, en un país on el salari mitjà se situa en 4.570 euros mensuals i el salari mínim en 1.725 euros, segons dades oficials del 2020.

El sistema d'habitatge cooperatiu dels Països Baixos també es caracteritza per implicar els llogaters i llogateres en la gestió dels edificis. Els llogaters queden representants al Consell Supervisor del Fons d'AEDES i, per exemple, per dur a terme la rehabilitació d'un edifici, el 70% dels seus inquilins i inquilines hi haurien d'estar d'acord. La cultura de la participació està instaurada entre els inquilins i és que, als Països Baixos, les organitzacions que els defensen també participen en les negociacions sobre els preus dels arrendaments amb els propietaris i l'Administració.



Suïssa, cooperatives d'habitatge participatives i involucrades amb la comunitat

A Suïssa, el cooperativisme d'habitatge també es remunta a finals del segle XIX i representa una part important del parc residencial del país (8%), si bé no tan extens com en el cas dels Països Baixos. En total, existeixen 1.500 cooperatives d'habitatge, que representen més de 160.000 llars.

Les cooperatives d'habitatge treballen en estreta col·laboració amb l'Administració, especialment en l'àmbit local, però també amb l'Oficina Federal d'Habitatge. "Són una peça clau del sistema de polítiques d'habitatge", exposa Mirja Serrao, presidenta d'ABZ, la principal cooperativa d'habitatge de Suïssa, que compta amb prop de 7.800 membres i gestiona un parc d'uns 5.000 habitatges a Zuric i el seu entorn. Segons Serrao, "el principal suport que presta l'Administració a les cooperatives és el sòl", que cedeix en dret de superfície a les cooperatives, a més de suport financer en alguns casos.

El volum d'habitatges gestionat per la cooperativa ABZ, l'origen de la qual es remunta a l'any 1916, sobresurt especialment en un context com el suís, on més del 70% de les cooperatives del sector gestionen menys de 100 llars. Cal destacar que la totalitat d'habitatges gestionats per ABZ són en modalitat de lloguer. No és estrany tenint en compte que Suïssa és el país d'Europa amb un percentatge més alt de llogaters (60%).

Pel que fa als preus dels habitatges cooperatius, la presidenta d'ABZ exposa que se situen de mitjana entre un 27% i un 36% per sota del preu de mercat. Les cooperatives d'habitatge també compten amb mecanismes per garantir l'assequibilitat dels habitatges de forma permanent i evitar-ne l'ús especulatiu.

Mirja Serrao aclareix que, a diferència dels Països Baixos, “les cooperatives d’habitatge no estan enfocades prioritàriament a les persones amb dificultats econòmiques, sinó al conjunt de la població en termes generals”. Algunes d’elles també s’adrecen a col·lectius específics (persones grans, persones refugiades, famílies monoparentals amb espais comuns per a la criança dels infants...).

Més enllà de garantir un preu assequible de l’habitatge, les cooperatives volen generar un model de vida comunitària i de convivència a l’entorn dels edificis que promouen. Mirja Serrao explica: “Per poder viure en un d’aquests habitatges, cal ser membre de la cooperativa i, per això, cal adquirir una part del seu capital social”. Els diferents socis i sòcies de la cooperativa poden participar en els processos de presa de decisió a l’entorn dels aspectes que afecten la vida en comunitat. A més, els inquilins dels blocs d’habitatges escullen els integrants d’una comissió que s’ocupa de diferents aspectes de la vida social i comunitària.

La convivència es veu dinamitzada pel mateix disseny arquitectònic dels edificis (amb espais comuns com bugaderies, sales de reunions o per festes, etcètera). Alhora, es fomenten els vincles les comunitats amb el teixit social i veïnal del barri on estan situades.

Per a Serrao, un altre criteri d’importància creixent a l’hora de promoure els habitatges cooperatius és la sostenibilitat. Per a la construcció, s’aposta per materials sostenibles com la fusta i es dissenya els habitatges perquè siguin eficients energèticament. A més, es promou que les comunitats minimitzin i facin un ús eficient de l’energia, ja sigui a través d’activitats de sensibilització o marcant límits perquè compleixin certs estàndards.

Per minimitzar l’impacte ambiental, les cooperatives tracten d’ocupar la mínima superfície de sòl possible per cobrir les necessitats d’habitatge dels seus inquilins i inquilines. Vinculades a aquest criteri, Serrao afegeix que existeixen normes que regulen el nombre de persones que han d’ocupar cada

habitatge segons les seves dimensions, entre d’altres qüestions, per evitar que estigui infraocupat i que, per tant, no se n’optimitzi l’ús.

“La major part del finançament d’aquests habitatges ve de bancs convencionals, fons de pensions, asseguradores, també cooperatives financeres...”, explica la presidenta d’ABZ. Des del propi moviment de cooperatives d’habitatge, s’han generat, a més, algunes eines financeres comunes, “per facilitar que puguin presentar les garanties necessàries per adquirir aquests crèdits”. Serrao explica que les principals cooperatives d’habitatge del país s’han organitzat des de l’any 2003 en una confederació comuna per resoldre les seves necessitats compartides de finançament i també per traslladar conjuntament les seves demandes a l’Administració.

A més, cal destacar que “les pròpies comunitats compten amb eines per finançar projectes socials, culturals i ecològics relacionats amb el món de l’habitatge”, escollits pels propis residents a través de processos participatius, explica Serrao. Concretament, compten amb un fons de solidaritat, que els diferents inquilins i inquilines ajuden a nodrir aportant-hi 5 francs al mes, tant en l’àmbit local com en el nacional i internacional. Des de Suïssa, donen suport així a l’extensió del cooperativisme d’habitatge dins i fora de les seves fronteres.

MIRJA SERRAO (ABZ):

“Les pròpies comunitats compten amb eines per finançar projectes socials, culturals i ecològics relacionats amb el món de l’habitatge”

72

La col·laboració del sector públic amb la comunitat

Grups socials i plataformes ciutadanes que defensen el dret a l'habitatge o l'assequibilitat del seu preu, comunitats de veïns i veïnes que s'autoorganitzen per construir-se la seva pròpia casa... Són només alguns dels exemples de les formes que poden prendre les aliances publicocomunitàries, més enllà de les relacions entre l'Administració i promotors socials. En aquest apartat, exposem alguns exemples d'índole diversa de Londres, Bolonya i Alemanya.

Londres: els *Community Land Trust* com a exemple d'autoorganització ciutadana davant de la crisi de l'habitatge

Un primer exemple d'organització comunitària per promoure l'assequibilitat d'habitatge són els *Community Land Trust* (CLT). Són el resultat de l'organització col·lectiva de veïns i veïnes d'una zona per adquirir terrenys per fer-se la seva pròpia casa. En certa manera, aquest model és contrari a l'habitatge en cessió d'ús, descrit anteriorment. Si a l'habitatge en cessió d'ús, el sòl és públic i és cedit en dret de superfície a la cooperativa que promou l'edifici, en un CLT els terrenys són privats i propietat col·lectiva dels diferents veïns i veïnes que hi estan involucrats. Si en l'habitatge en cessió d'ús, l'edifici és de propietat col·lectiva del conjunt de socis i sòcies de la cooperativa, en un CLT cada llar correspon a una de les persones involucrades al projecte.

Aquest és un model que va néixer als Estats Units a la dècada dels setanta del segle XX, quan va ser impulsat per activistes nord-americans involucrats en la lluita pels drets civils, segons el web *Community Wealth*. El model també s'ha començat a estendre a altres llocs del món, en el cas europeu, especialment al Regne Unit i a Brussel·les, on es va implementar

HANNAH EMERY-WRIGHT,
gestora dels *Community
Land Trust* de Londres:

**"Són una mostra de
l'autoorganització
ciutadana davant de
la crisi d'assequibilitat de
l'habitatge a la ciutat"**



Exemple de *Community Land Trust* a Londres.

ja ben entrat el segle XXI. En cada zona on s'implementa, el model presenta característiques pròpies, però sempre es basa en la propietat col·lectiva del sòl per promoure l'accés a l'habitatge assequible i alhora per desenvolupar d'altres activitats d'interès social i comunitari (centres culturals, educatius, comerços de proximitat, etcètera). L'organització de persones que promou el CLT no té ànim de lucre i compta amb normes per garantir que tant la propietat col·lectiva del sòl com l'assequibilitat dels habitatges es manté perpètuament.

En el cas de Londres, la gestora dels *Community Land Trust* de la capital britànica, Hannah Emery-Wright, explica que els CLT "són una mostra de l'autoorganització ciutadana davant de la crisi d'assequibilitat de l'habitatge a la ciutat".

El preu de venda de les cases del CLT de Londres es fixa segons el nivell de renda mitjà del barri on estan situades i, en les promocions que gestiona actualment, sol situar-se a l'entorn de 30.000 lliures per a pisos d'una habitació, un terç del que costaria al mercat lliure.

En cas que les cases fossin revenudes, s'haurien de respectar sempre les normes acordades en el si de la mateixa comunitat pel que fa a la limitació

de preus. "L'habitatge ha de ser assequible genuïnament, és a dir adaptat als sous, i això s'ha de protegir de manera permanent", remarca Emery-Wright.

També destaca el potencial transformador d'aquestes comunitats: "No es tracta només de construir cases i de crear una nova illa dins de ciutat, sinó de garantir que les comunitats estan protegides i mantenen una unitat". Als CLT de Londres, en molts casos, no només s'hi inclouen habitatges, sinó també serveis que hi estan associats, com ara equipaments comunitaris o botigues.

L'organització comunitària és fonamental per a l'articulació dels CLT de Londres. Actualment, el CLT de Londres té prop de 3.000 membres, que poden donar la seva opinió i votar en els processos de presa de decisió. Per ingressar-hi es demana una quota simbòlica d'una lliura.

És precisament gràcies a l'organització comunitària que es poden trobar vies de finançament per a les promocions d'habitatge. Més enllà de recórrer al finançament privat (d'inversors socials, del crèdit hipotecari...), per al desenvolupament dels CLT de Londres, s'ha comptat també amb fons europeus, concretament del projecte SHICC (*Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities*) finançant amb els FEDER (Fons Europeus de Desenvolupament Regional). El Brexit posarà fi a la possibilitat de continuar rebent aquests fons, però el CLT de Londres manté la voluntat de seguir intercanviant experiències

Les primeres llars d'un CLT de Londres es van acabar l'any 2016

El primer Community Land Trust (CLT) que es va posar en marxa a Londres va ser el de St. Clements, situat a la zona est de la ciutat. En aquest emplaçament, van acabar l'any 2016 les primeres 23 llars, del total de 252 que vol impulsar el CLT. Les llars acabades s'han realitzat a partir de la rehabilitació d'una fàbrica antiga i, a banda d'aquestes, se'n construiran de noves als terrenys contigus, segons s'exposa al web London CLT.

Aquesta primera experiència, que ara s'està treballant per replicar en d'altres punts de la ciutat, ha servit per "testejar el model i reorientar el camí cap a d'altres projectes", segons la gestora dels CLT de Londres. Exposa que veïns i veïnes de Lewisham estan promovent habitatges, a través d'una altre CLT, amb fons de la mateixa comunitat. En aquesta zona del Sud de Londres, preveuen donar allotjament a 11 famílies durant el 2022. Així mateix, també hi ha projectes per implantar nous CLT en zones com Peckham, Brasted Close o Bford.



Emily Marion Clancy, tinent d'alcalde Ajuntament de Bolonya

Bolonya: la incidència de les demandes ciutadanes en la política d'habitatge

i bones pràctiques amb les comunitats que arreu d'Europa impulsen CLT i d'altres alternatives d'habitatge.

Un altre exemple d'aliances publicocomunitàries per a la promoció d'habitatge assequible és a la ciutat italiana de Bolonya, en aquest cas per la incidència que els moviments socials i grups ciutadans han tingut en la planificació de polítiques municipals i projectes en aquesta matèria.

En la darrera dècada, "Bolonya s'ha convertit en una de les ciutats amb el lloguer més car d'Itàlia", reconeix Emily Marion Clancy, tinent d'alcalde de l'Ajuntament de Bolonya. En aquesta ciutat, el preu mitjà d'un lloguer és de 761 euros mensuals, en el cas d'un habitatge de 85 m² en una zona mitjana, segons el portal estadístic Expatistan. Aquests preus només es veuen superats per algunes de les ciutats més turístiques d'Itàlia, com Milà, Roma o Venècia.

A Bolonya es calcula que hi ha 6.000 persones que viuen sota el llindar de la pobresa i que no poden accedir a un habitatge adequat. En el cas dels pisos arrendats, el percentatge de llars que tenen endarreriments en el pagament del lloguer s'ha incrementat del 10% al 24% entre el 2020 i el 2021 arreu d'Itàlia, en el context de la pandèmia (Housing Europe, 2021). Aquesta problemàtica es veu agreujada per l'escassetat d'habitatge social i públic. En el cas concret de Bolonya, es disposa

de prop de 12.000 habitatges públics, on hi viuen 25.000 persones dels 390.000 habitants de tota la ciutat. Es tracta de les persones amb més dificultats econòmiques.

Les persones joves de Bolonya es mobilitzen pel dret a l'habitatge

Les dificultats d'accés a l'habitatge a la ciutat han portat recentment a la ciutadania a autoorganitzar-se per reivindicar a l'Ajuntament, a través d'una campanya, millores per garantir el dret a l'habitatge. La campanya l'han impulsada especialment joves professionals i estudiants, i s'han recollit més de 2.000 signatures amb aquesta finalitat.

Com a ciutat universitària, Bolonya rep prop de 35.000 estudiants anualment, cosa que té un alt impacte a la vida d'una ciutat. Els joves són ahora un dels col·lectius amb més dificultats d'accés a l'habitatge a tot Itàlia. L'edat mitjana d'emancipació d'Itàlia se situa en 30 anys, enfront de la mitjana de 26 del conjunt de la UE. Normalment, queda fora de l'abast de les persones joves, amb sous baixos, comprar-se una casa, en un país que, igual que Espanya, té "una forta cultura de la propietat", explica la tinent d'alcalde de Bolonya. El 80% de la població italiana viu en un pis de propietat, però només el 6% és menor de 35 anys.

Arran de la campanya protagonitzada pels joves, les diferents formacions polítiques

representades al consistori va debatre com articular un pla per donar resposta als déficits d'habitatge assequible a la ciutat. En aquests moments, les prioritats principals de l'Ajuntament de Bolonya per facilitar l'accés al dret a l'habitatge són les següents: fer créixer i consolidar el parc d'habitatge públic i social, especialment de lloguer; donar suport econòmic i financer a les persones que tenen dificultats per pagar el lloguer a preu de mercat; prevenir els desnonaments, i començar a promoure les modalitats cooperatives i col·laboratives d'habitatge.

Pel que fa al parc residencial assequible, Emily Marion Clancy explica: "l'Ajuntament ha decidit que l'habitatge públic no tingui l'opció de compra i sigui únicament de lloguer". Per incrementar el parc públic, l'Ajuntament de Bolonya ha establert que caldrà destinar a aquesta finalitat almenys el 30% dels habitatges de tots els nous edificis que ocupin una superfície superior als 20.000 m².

La tinent d'alcalde de Bolonya aclareix que l'increment de l'estoc d'habitatge públic i social es farà especialment, no a partir de la nova construcció, sinó de la rehabilitació d'immobles ja existents a la ciutat, processos que s'aprofiten ahora per millorar l'eficiència energètica dels edificis. A la ciutat s'estan fomentant programes de captació d'habitatge, a través de la compra de pisos al sector privat, tant d'empreses com de particulars, per destinar-los al lloguer públic. Una altra línia d'actuació que s'està reforçant és el suport financer a persones que tenen dificultats per costejar el preu del lloguer.

De cara al futur, avança que l'Ajuntament està estudiant posar en marxa "agències socials per a l'habitatge" que actuïn com a mediadores entre persones propietàries i llogateres, per convèncer els primers que arrendin les seves cases a persones amb dificultats socioeconòmiques, tot aportant garanties per part del consistori en cas d'impagament.

EMILY MARION CLANCY,
tingent d'alcalde de l'Ajuntament de Bolonya:

"L'Ajuntament ha decidit que l'habitatge públic no tingui l'opció de compra i sigui únicament de lloguer"

Porto 15, la primera experiència d'habitatge col·laboratiu a la ciutat per a joves menors de 35 anys

El primer habitatge cooperatiu de la ciutat i una de les primeres experiències de cohabitatge al conjunt del país és Porto 15, adreçat a cobrir les necessitats d'allotjament de joves de menys de 35 anys.

Porto 15 és una residència col·laborativa, amb finançament públic, que s'ha realitzat a partir de la recuperació i rehabilitació d'un edifici del centre històric de la ciutat al barri Manifattura delle Arti, que pertanyia al patrimoni públic de Bolonya. Els propis joves que hi viuen van participar en el procés de disseny i planificació de l'edifici, amb espais comuns per dinamitzar la convivència, així com en l'elaboració de la normativa que regula la vida en comunitat.

Aquest projecte ha estat possible gràcies a les aliances de múltiples actors, des dels propis joves, que van sol·licitar participar al projecte i van ser seleccionats d'acord amb el seu perfil i les places i tipus d'allotjaments disponibles, fins a l'Administració (tant local com estatal) passat per la cooperativa que dinamitza el procés de cohousing (SuMisura) o l'empresa del sector immobiliari que s'ha ocupat de la rehabilitació de l'edifici (ACER).

A partir d'aquesta primera experiència, l'Ajuntament continua treballant per poder estendre aquest model a la ciutat. Fins i tot s'ha aprovat un canvi del Reglament de planificació urbana de la ciutat, per promoure la modalitat d'hàbitat col·laboratiu.



Autoria: Fabio Mantovani



Involucrar els inquilins i inquilines en la governança de lloguers: l'exemple d'Alemanya

Finalment, un tercer exemple d'aliances publicocomunitàries està relacionat amb la necessitat d'involucrar els inquilins i inquilines en la governança de les condicions que afecten els pisos de lloguer. Així ho defensen organitzacions com la Unió Internacional de Llogaters (IUT, en les seves sigles en anglès), que està representada en 47 països d'arreu del món.

En general, la participació en la governança dels lloguers es pot articular principalment a partir de dues modalitats. Una d'elles és la participació dels inquilins i inquilines d'habitatges cooperatius en la gestió dels edificis i la presa de decisions sobre la vida en comunitat, com s'ha exposat en l'apartat anterior.

L'altra és la centrada en el consumidor, que és la que inclou les associacions d'inquilins en els processos de negociació per fixar les condicions i preus dels lloguers, juntament amb l'Administració i els representants dels arrendadors. Són processos similars als de negociació col·lectiva per fixar les condicions laborals i salarials. El resultat de l'acord és vinculant. Si els propietaris no el respectessin, un tribunal establert a tal efecte podria obligar-los a fer-ho (Nacions Unides i Housing Europe 2021). A continuació, s'aprofundeix en l'exemple d'Alemanya.

Alemanya: les associacions de llogaters també ofereixen protecció legal

A Alemanya, es pacten els valors d'una taula de preus, que fixa els llindars de les rendes del lloguer, segons les característiques de l'habitatge, la zona on es troba, etcètera. La negociació d'aquesta taula de preus entre les diferents parts involucrades es remunta al 1975.

L'associació més important del país en la representació dels inquilins és el Deutscher Mieterbund (DMB), que engloba 20 organitzacions locals de llogaters d'Alemanya i compta amb un equip de 1.300 professionals i 2.500 persones voluntàries. Els llogaters paguen una petita quota a aquesta associació perquè els representi i els doni suport en diferents qüestions relacionades amb els arrendaments.

Les associacions d'inquilins també assessoren els inquilins sobre aspectes jurídics de la regulació dels arrendaments o sobre els serveis públics a què poden optar a la recerca de diferents tipus d'ajut. Moltes associacions de llogaters ofereixen una assegurança de protecció legal, que cobriria els costos d'un litigi en cas de denunciar davant dels tribunals a un propietari que incomplís la regulació d'arrendaments. De

fet, les associacions de llogaters d'Alemanya van fundar la seva pròpia companyia d'assegurances l'any 1983: la *German Tenants' Association Legal Protection Insurance AG* (Nacions Unides i Housing Europe 2021).

La maduresa de les associacions de llogaters a Alemanya ha permès doncs ampliar el ventall de suports i ajuts que ofereixen als inquilins, més enllà de la representar-los en les negociacions sobre els llindars de preus. 🏡

Es pot involucrar els llogaters en la negociació del preu del lloguer a Espanya?

Alejandro Inurrieta, economista expert en habitatge i expresident de la Societat Pública de Lloguer estatal, defensa la necessitat d'importar a Espanya un model de negociació tripartita per acordar els preus dels arrendaments. Considera que els sindicats d'inquilins creats durant els darrers anys podrien representar els llogaters en les negociacions, però alerta de la dificultat de trobar interlocutors entre els arrendadors: "El mercat d'arrendaments espanyol no està prou madur. Cada vegada hi ha més professionals, però encara hi ha un univers molt important de petits propietaris, que no voldran ser representants per ningú, perquè no declaren a hisenda i prefereixen mantenir-se en l'opacitat".

Per revertir aquesta situació, Inurrieta considera necessari que tota l'oferta "surti a la llum, es professionalitzi, es pugui identificar on es troben els pisos arrendats i existeixi un registre oficial i públic de tots els contractes de lloguer de l'Estat".



08

Ampliar el parc d'habitatge assequible amb criteris de sostenibilitat



L'objectiu de promoure l'assequibilitat de l'habitatge s'ha d'unir necessàriament, en un context d'emergència climàtica, amb el de fomentar la sostenibilitat dels edificis. Les dades mostren la urgència de fer-ho: el sector de l'edificació genera el 40% del consum energètic de la UE i el 36% de l'emissió de gasos d'efecte hivernacle, segons dades de la UE del 2020. En aquesta situació, cada vegada prenen més força els models de construcció sostenible.

Són diversos els requisits que cal promoure per avançar en aquesta direcció. Un d'ells és la pròpia adequació i integració de l'edifici en les condicions del seu hàbitat natural, com defensa la disciplina de la bioconstrucció, que pot ajudar a millorar les condicions de ventilació o il·luminació natural de l'edifici o a reduir la seva exposició a camps electromagnètics. Aquestes condicions poden facilitar alhora la reducció dels consums d'energia de l'habitatge i repercutir favorablement en la salut i benestar dels seus inquilins i inquilines, d'acord amb el blog *Arquitectura y Salud* de l'arquitecta especialitzada en aquest tema, Carmen Espinosa Rufat.

Un segon factor a tenir en compte és la tria de materials de construcció. Es poden utilitzar recursos sostenibles per construir l'estructura dels edificis com ara pedra, maons de ceràmica, blocs de terra, feixos de palla comprimits, etcètera. En la bioconstrucció, també són fonamentals els aïllaments dels edificis, per a la qual cosa es poden fer servir materials com suro, fibra de fusta, cel·lulosa, cànem, lli, fibra de coco, palla o cotó.

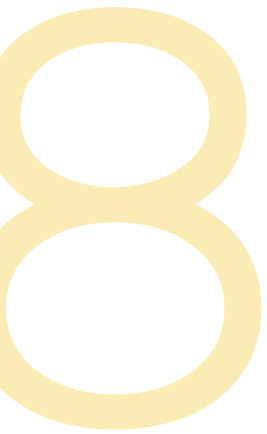
Pel que fa al procés constructiu, cal vetllar per minimitzar la generació de residus i la despesa energètica durant els treballs d'edificació o per fomentar el reciclatge dels recursos emprats.

Durant el transcurs d'una obra, es poden establir mecanismes per reciclar els residus generats tant pel que fa als materials de construcció sobrants (fusta, maó, metall...) com de qualsevol resta generada pel personal de l'obra (de plàstic, paper, guix, etcètera).

La sostenibilitat de l'edifici també depèn en gran mesura de les característiques amb què hagi estat dissenyat i de les seves fonts de subministrament energètic. Cal potenciar un bon aïllament tèrmic, una ventilació adequada, un bon aprofitament de la il·luminació natural, la instal·lació d'equips i electrodomèstics eficients energèticament o l'ús d'energies renovables (solar tèrmica, fotovoltaica...) (Ramírez-Zarzosa, 2012).

En definitiva, el criteri de sostenibilitat s'ha de tenir en compte durant tot el procés constructiu i durant tot el cicle de vida de l'edifici. Aquest model passa per alinear al màxim la promoció d'habitatge amb els criteris de l'economia circular: el model en què, quan un producte arriba al final del seu cicle de vida, es manté dins de l'economia sempre que sigui possible. La quadratura del cercle s'aconsegueix aplicant el del principi de les tres "R": el Reciclatge, la Recuperació i la Reutilització.





La industrialització, un procés que facilita la sostenibilitat de la construcció

Algunes tècniques i processos constructius poden contribuir a la sostenibilitat de l'edificació. Una d'elles, encara incipient però amb una tendència creixent a l'Estat espanyol, és la construcció industrialitzada. Fonamentalment, es basa en la fabricació de les diferents parts o mòduls que conformen un habitatge en un entorn industrial controlat, per després transportar-los i acoblar-los al lloc on s'emplaçarà l'immoble, després dels treballs d'adequació del sòl i de cimentació (AEC, 2013).

La industrialització es troba, doncs, a mig camí entre la construcció tradicional i la prefabricació d'habitatges. En el primer cas, pràcticament la totalitat del procés constructiu es duu a terme al solar on s'ubica l'habitatge, mentre que, en el segon cas, es fa al 100% en una nau industrial. En canvi, en el cas de la industrialització, es fan en una fàbrica les diferents parts o mòduls de l'habitatge, que s'acaben d'acoblar *in situ*, segons s'explica al web de l'empresa Arrevol, especialitzada en construcció sostenible.

La industrialització contribueix a minimitzar els residus, el consum d'energia i l'impacte ambiental del procés constructiu

Respecte a un procés de construcció tradicional, la industrialització presenta diversos avantatges per fomentar la sostenibilitat en l'edificació. El fet de fabricar els diferents mòduls d'un habitatge en un entorn industrial permet reduir els consums d'energia, els residus d'obra, la generació de pols o de soroll o la contaminació associada al transport de materials. També cal tenir en compte que, com que els habitatges industrialitzats es fan a partir de l'acoblament de mòduls, passat el seu procés de vida útil, es podrien desmuntar i se'n podrien aprofitar els components.

Reducció dels temps de construcció i més control de la qualitat i la seguretat

El procés d'industrialització té molts altres avantatges, en comparació amb el mètode tradicional. Per exemple, permet reduir el temps de construcció —cosa que també afavoreix la reducció de costos—, ja que permet desenvolupar en paral·lel diverses tasques que, en el cas del mètode tradicional, s'han de fer de manera consecutiva (per exemple, es poden anar fent mòduls de l'habitatge a la fàbrica, mentre que es va adequant el sòl) (AEC, 2013).

Un altre avantatge de la industrialització és que permet garantir nivells més alts de qualitat dels components de l'habitatge, ja que en un entorn industrial controlat es pot supervisar millor el compliment de determinats estàndards constructius, així com detectar i corregir errors de manera més immediata. El marge d'error a l'hora de construir els habitatges en un entorn controlat és molt menor que en els treballs que es desenvolupen directament al solar de l'habitatge, a l'aire lliure, a través del mètode tradicional. L'ús de la tecnologia, per a la digitalització del disseny arquitectònic de l'habitatge i per al posterior control i monitorització de la seva execució a la fàbrica, també facilita el procés d'industrialització.

Pel que fa a la prevenció dels riscos laborals dels treballadors i treballadores de l'obra, la industrialització ofereix més garanties de seguretat que les

que tenen els obrers que treballen en solars a l'aire lliure, on, a més, estan exposats a les condicions meteorològiques (AEC, 2013).

Per tot això, els processos d'industrialització cada vegada generen més interès entre els agents que intervenen en la construcció d'habitatges (del sector immobiliari, de l'àmbit de l'arquitectura, de l'Administració pública...). Actualment, només s'aplica aquest procés en l'1% dels habitatges que es construeixen a l'Estat espanyol, segons la Plataforma d'Edificació Passivhaus. Però, s'espera que, amb el pas del temps, Espanya es pugui apropar als nivells d'industrialització d'altres països de l'entorn europeu: a Alemanya, aquest percentatge és del 9%; a Holanda, del 50%, i a Suècia, representa gairebé la totalitat de la producció.



Solar en obres destinat a habitatge públic

Els reptes per fer créixer la industrialització a l'Estat espanyol

Per estendre la industrialització al sector de la construcció espanyol, cal afrontar diversos reptes. Un dels més importants té a veure amb la inversió inicial que requereix la seva implementació. Tot i que després de posar-se en marxa, un procés d'industrialització contribueix a reduir els temps i costos constructius, dotar-se de la tecnologia, equipaments i recursos per dur-lo a terme

requereix d'una inversió inicial que pot dissuadir els promotors que cerquin la màxima rendibilitat a curt termini.

És necessari, doncs, que diversos agents del sector, que creguin en el benefici que reportarà la seva implementació a mitjà i llarg termini, uneixin esforços per tal d'impulsar la industrialització. D'aquesta manera, es podrà incrementar progressivament el volum d'habitatge industrialitzat a Espanya.

En el camp de la promoció pública, l'Administració també s'enfronta al repte d'implementar processos de construcció industrialitzada que poden contribuir no només a la sostenibilitat de l'edificació, sinó a promoure habitatge assequible amb més rapidesa en un context d'emergència habitacional. Alguns dels principals esculls tenen a veure amb les dificultats de promoure la industrialització amb el tradicional model de licitació d'habitatge, delimitat pel marc normatiu de la llei de contractes del sector públic, com exposem a continuació.



Construcció del projecte
Cirerers d'habitatge cooperatiu

8.1.1

Promoure la industrialització des del sector públic

Per promoure la industrialització en el procés de construcció, és fonamental el treball col·laboratiu de les diferents parts implicades en el desenvolupament dels habitatges (arquitectes, promotors, industrials...), però aquesta relació de col·laboració es veu molt dificultada pel model tradicional de licitació pública. Joan Carles Melero, director dels serveis tècnics de l'IMHAB, justifica així per què l'Ajuntament de Barcelona ha començat a impulsar i a estudiar nous mecanismes de licitació pública dins del marge legal de la Llei de contractes per facilitar la industrialització.

Els inconvenients de la licitació tradicional per implementar la industrialització

El model de licitació tradicional comença amb l'adjudicació del projecte arquitectònic i del projecte executiu, que concreta com es duran a terme les obres per desenvolupar l'edifici. Una vegada el projecte executiu està tancat, es licita l'execució de les obres a una empresa constructora. Aquesta fragmentació de les diferents fases que implica la promoció de l'habitatge públic en diferents concursos dificulta la col·laboració entre les diferents parts implicades, necessària per

JOAN CARLES MELERO, director dels serveis tècnics de l'IMHAB:

el model de licitació tradicional “dona poc marge de confiança a l'Administració per negociar situacions singulars”

als processos d'industrialització. D'acord amb el model de licitació tradicional, l'empresa constructora i l'equip redactor inicien la seva relació professional tot just quan comencen les obres, en una fase molt tardana, en opinió de Melero.

Melero afegeix, que d'acord amb el model tradicional de licitació, el projecte arquitectònic també s'ha d'elaborar tenint en compte el principi de màxima concurrència, és a dir tenint en compte característiques i tècniques de construcció que puguin complir un ampli nombre d'empreses. Alerta que “el que inicialment estava pensat per garantir la màxima concurrència, ara pot ser un obstacle perquè les tècniques constructives més innovadores, entre elles moltes vinculades a la industrialització, puguin tenir-se en compte als processos de licitació pública”. Per exemple, empreses que promouen sistemes de construcció innovadors per compactar habitatges o per fer servir alumini reciclat amb sistemes d'acoblament fàcils i ràpids restarien excloses de la promoció pública

per aquesta via.

Finalment, exposa un tercer desavantatge del model tradicional: “dona poc marge de confiança a l'Administració per negociar situacions singulars”, com la que es va produir arran de la crisi econòmica i financera que va començar el 2008, després de la bombolla immobiliària. Per la baixada dels preus dels materials de construcció que va implicar a crisi, l'IMHAB va acabar reduint l'import que concedia als adjudicataris de les promocions d'habitatge públic fins a un 30% a partir del 2011. Si l'any 2010 es concedien fins a 980 euros per m² construït, aquest import es va reduir a 695 euros entre els anys 2011 i 2016. Posteriorment, a partir del 2017, aquesta xifra ja es va tornar a situar a l'entorn dels 1.000 euros per m².

Així doncs, aquelles empreses a les quals es va adjudicar la construcció d'habitatge públic al final del cicle de la crisi econòmica, per exemple l'any 2016, es van trobar en una situació de desavantatge per acabar les promocions corresponents, respecte d'aquelles que van guanyar els concursos només un any després. Algunes d'elles, fins i tot, va tenir dificultats per acabar les promocions d'habitatge públic o van renunciar a fer-ho. En aquest text, Melero assegura: “La llei de contractes, independentment que l'empresari tingui o no raó, no dona marge per equilibrar el contracte. Ell té un pressupost tancat”.

El concurs de projecte i obra, una primera alternativa a la licitació tradicional

Per tractar de superar les limitacions del model tradicional, l'IMHAB ha tractat d'implementar canvis en el sistema de licitació, però sempre respectant la seva obligació d'ajustar-se a la llei de contractes de l'Estat. Una primera fórmula és el denominat concurs de projecte i obra, que ja s'ha portat a la pràctica, per exemple en l'adjudicació de quatre promocions d'habitatge industrialitzat a Sant Martí, que tindran prop de 150 pisos, que es va fer l'agost del 2021.

Mitjançant aquest sistema, s'adjudica mitjançant un únic concurs la redacció del projecte arquitectònic i l'execució de l'obra. D'aquesta manera, “la col·laboració del redactor del projecte i del contractista es produeix des del minut 0, perquè han de fer una proposta conjunta”, exposa Melero.

En aquest concurs, les empreses aspirants han de superar un procés en dues fases. A la primera, on poden obtenir un màxim de 35 punts, es valora la qualitat arquitectònica del projecte, cosa que va a càrrec d'un

jurat en què els membres de l'IMHAB són minoria i que està format majoritàriament per professionals independents. En la segona fase (65 punts restants), es valoren criteris objectius vinculats a les següents qüestions: la reducció de l'impacte ambiental (fins a 25 punts), la reducció dels terminis de construcció (fins a 25 punts), l'oferta econòmica (fins a 9 punts) i la millora de la garantia postvenda (fins a 6 punts).

D'una banda, el fet de concedir un 25% de la puntuació total del concurs partint de criteris ambientals facilita que les empreses que estan promovent l'ús de materials més sostenibles en la construcció i que estan innovant amb aquest objectiu tinguin més oportunitats per participar-hi. Així ha succeït al concurs desenvolupat segons aquest model, per desenvolupar les promocions d'habitatge assequible de lloguer a Sant Martí, en què s'han presentat empreses que estan fent servir fusta o utilitzant solucions per optimitzar les estructures d'acer o les de formigó.



“S’ha fomentat un canvi en els materials de construcció, afavorint l’ús de la fusta, i un canvi dels sistemes constructius, potenciant la industrialització”

Visita a la promoció d’habitatge de Cirerers

Durant el concurs, es valora específicament la reducció de l’impacte ambiental associada a la fabricació de materials amb què es construirà l’estructura i la façana de l’edifici, a partir de criteris que l’IMHAB ha definit amb la col·laboració de l’Institut de Tecnologia de la Construcció (ITEC). Aquesta és una qüestió que va més enllà del marc legal actual, que se centra en la reducció de les emissions de CO₂ i de la despesa energètica de les llars (aigua, electricitat, calefacció, etcètera).

D’altra banda, en reservar 25 punts per a la reducció dels terminis de la construcció, s’incrementen les oportunitats de les empreses que aposten per la industrialització, que sol afavorir la reducció de la durada de l’execució de les promocions d’habitatge.

A més, cal tenir en compte que el mateix sistema de licitació (amb un

concurs unitari de redacció i d’obra) facilita una reducció de la seva durada respecte al model convencional (amb dos concursos diferents per a la redacció i per a l’execució de l’obra). Si, mitjançant un sistema tradicional, la durada mitjana de la construcció d’una promoció d’habitatge públic és de 53 mesos, mitjançant aquest segon model aquest període es redueix a 35 mesos.

Per a Melero, aquest sistema representa “un canvi molt important respecte a la dinàmica de concursos” que s’havien venut fins ara. Resumeix així el valor afegit que aporta respecte al model tradicional: “s’ha fomentat un canvi en els materials de construcció, afavorint l’ús de la fusta, i un canvi dels sistemes constructius, potenciant la industrialització, i aquestes millores s’han aconseguit sense un increment del cost.”

Tot i això, exposa que encara s’ha de seguir perfeccionant el sistema de licitació, perquè, amb la posada en pràctica d’aquest segon model, s’han constatat també algunes limitacions. Un dels principals esculls és que, tot i haver aconseguit que contractistes i arquitectes treballin conjuntament en

la redacció del projecte arquitectònic i d'execució de les obres, no s'ha arribat al mateix punt pel que fa a la seva relació amb els industrials. "Nosaltres volem una relació directe amb industrials i això no ho hem aconseguit", reconeix Melero.

D'altra banda, l'IMHAB ha constatat que aquest model no posiciona encara de manera adequada la figura de l'arquitecte, que es troba sota la dependència directa del contractista i hauria de disposar de més marge d'autonomia. Un tercer inconvenient serien les dificultats per desenvolupar aquest procés en el marc de la llei de contractes de l'estat, segons la qual aquest tipus de licitació ha de tenir un caràcter excepcional.

Cap a un tercer sistema de licitació

Per aquests motius, a finals del 2021, l'IMHAB estava ja treballant en la definició d'un tercer sistema de licitació, que fins al tancament d'aquesta publicació encara no s'havia portat a la pràctica. Com en el segon model, es vol promoure la col·laboració entre els diferents agents que participen en les promocions d'habitatge públic. Però, a diferència d'aquest, es vol preservar l'autonomia de cadascun d'ells, ressituant la figura de l'arquitecte.

Per això, es retorna a un sistema amb dos concursos de licitació (un de redacció del projecte i un altre de l'execució de l'obra). Però, a diferència del sistema tradicional, els dos concursos s'emmarquen en un paraigua global, que permet coordinar els diferents agents involucrats. Això s'aconsegueix mitjançant la creació d'una mesa de subcontractació, que permet posar en relació els diferents actors involucrats (arquitectes, contractista, industrials i Ajuntament), i



Joan Carles Melero durant la seva intervenció al FHAR.

una figura encarregada de la gestió de la globalitat del procés (vegeu el gràfic 2).

La mesa de subcontractació es formaria després d'haver escollit l'equip d'arquitectes i el contractista mitjançant els dos concursos de licitació pública corresponents (el del projecte arquitectònic i el d'obra). Al contractista, no se l'escolliria a partir d'un projecte executiu d'obra, l'elaboració del qual es faria en una fase posterior de forma col·laborativa entre els diferents agents involucrats, sinó en base als criteris arquitectònics del projecte bàsic, les funcionalitats de l'edifici i els preus de construcció.

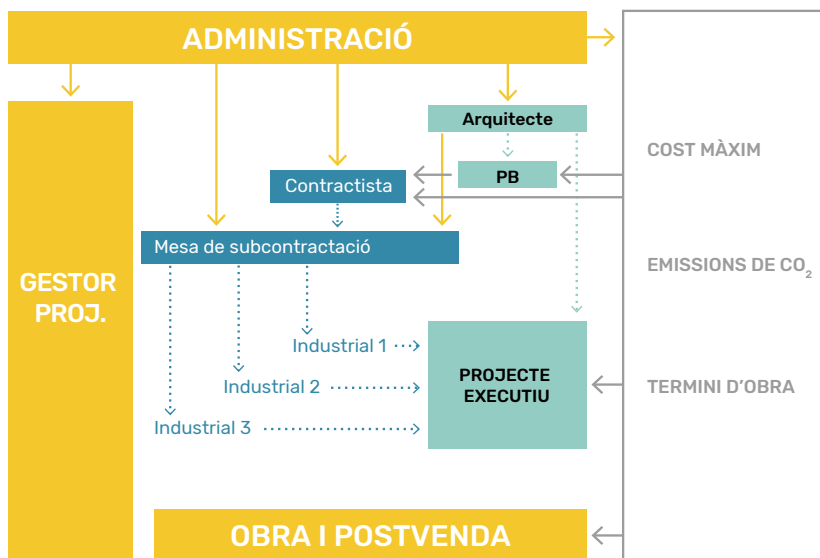
Una vegada escollits, els contractistes haurien de presentar a la mesa de subcontractació als industrials encarregats de l'execució de les obres. Tant el representant de l'IMHAB com l'arquitecte haurien de validar en el marc d'aquesta mesa la proposta dels sistemes constructius presentada pels industrials. Posteriorment, "els contractistes i els industrials,

GRÀFIC 2. ESQUEMA DEL NOU MODEL DE LICITACIÓ PÚBLICA D'HABITATGE PROPOSAT PER L'IMHAB

juntament amb l'arquitecte, s'encarregarien conjuntament de la redacció del projecte executiu de les obres", explica Melero.

En els criteris de puntuació de les licitacions, es tindrien igualment en compte, com en el segon model, la reducció de l'impacte ambiental de les promocions d'habitatge i dels seus terminis de construcció. D'aquesta manera, les empreses que fan servir materials més sostenibles i les que potencien processos d'industrialització podrien optar a la licitació de les promocions. Aquests aspectes s'haurien de tenir en compte i justificar en les diferents fases del procés per a la promoció d'habitatge públic, des de l'elaboració del projecte bàsic fins que s'acabés l'obra.

En definitiva, mitjançant aquest tercer model, l'IMHAB espera poder aprofundir en les relacions de col·laboració i confiança de les diferents parts implicades en la promoció d'habitatge públic, tot preservant-ne l'autonomia, així com afavorir la reducció de l'impacte ambiental i la industrialització dels processos constructius.



Font: elaboració pròpia.



"Els contractistes i els industrials, juntament amb l'arquitecte, s'encarregarien conjuntament de la redacció del projecte executiu de les obres"

8.1.2

L'experiència del sector privat en la construcció industrialitzada i sostenible

Tot i que, en la promoció pública d'habitatge, els processos d'industrialització siguin una pràctica molt recent, algunes empreses del sector privat ja tenen més recorregut en la implementació d'aquesta metodologia, així com en la construcció sostenible. Tenir en compte l'experiència d'aquestes empreses capdavanteres, és fonamental a l'hora de plantejar-se la introducció d'aquest procés constructiu a les promocions públiques.

L'experiència de Pich Architects: l'exemple de l'edifici Gonsi Sócrates de Viladecans per posar en marxa l'economia circular a l'edificació

Una d'aquestes empreses és Pich Architects, un reconegut despatx d'arquitectura amb seu a Barcelona, però amb projectes en diversos països del món, amb més de tres dècades d'experiència en la investigació i el desenvolupament de models d'edificació sostenible. En el marc de la seva aposta per l'arquitectura sostenible, també aposta per nous processos constructius com ara la industrialització.

Una de les sòcies de Pich Architects, Teresa Batlle, explica que els processos d'industrialització en la construcció i rehabilitació d'habitatges els han portat a implantar un model d'economia circular. Aquest model s'ha integrat en les diferents fases del procés d'industrialització i això ha permès reduir la despesa energètica i la generació de residus durant les obres, així com millorar els estàndards d'estalvi i eficiència energètica dels edificis construïts.

Per il·lustrar com han interconnectat industrialització i economia circular, exposa l'exemple d'un edifici que



han acabat recentment a Viladecans, que en aquest cas concret no està destinat a habitatges, sinó a restauració, comerç o oficines. Es tracta del projecte Gonsi Sócrates, un edifici polivalent d'usos mixtos situat al Parc d'Activitats de Viladecans, que disposa d'espais compartits per promoure les interrelacions entre els diferents col·lectius que en facin ús.

"Considerem l'edifici com un banc de materials: cap de les estructures o construccions és fixa i immòbil, sinó que pot desmuntar-se i ser substituïda, reciclada, reutilitzada o ser un nutrient biològic que retorni a la natura", així es descriu el projecte al web de Pich Architects. Batlle explica que aquest és el projecte on més s'han desplegat els principis de l'economia circular de tots els que l'empresa ha promogut fins ara: "l'economia circular ha implicat tot el procés constructiu de l'edifici".

El projecte d'arquitectura es va fer atenent criteris de "biodiversitat, salut i de minimització de l'impacte energètic". També és "versàtil i flexible" i permet la mixtura d'usos. Consta d'espais de treball i de reunió per a les persones que el faran servir amb diferents finalitats. Prenent com a base el disseny inicial, aquest edifici de quatre plantes de Viladecans es pot adaptar als usos i les activitats dels seus inquilins a partir d'un model d'arquitectura no limitativa. La cobertura de l'edifici està enjardinada i es farà servir com a espai de descans.

En la construcció, s'han fet servir materials sostenibles i s'ha treballat per reduir els residus generats tant en la fabricació dels components de la construcció com directament a l'obra. "Els residus d'obra van ser zero i ens vam estalviar la taxa de residus municipal. Pel que fa als residus de fàbrica, es van



TERESA BATLLE (Pich Architects):

"El que cal per promoure l'economia circular és reduir els residus en totes les fases de l'obra"

acabar reutilitzant tots", exposa Batlle. La sòcia de Pich Architects valora especialment la reducció dels residus a l'obra, perquè en el procés de fabricació dels materials aquesta ja és una pràctica més estesa: "El que cal per promoure l'economia circular és reduir els residus en totes les fases de l'obra".

Així mateix, destaca la coordinació de tots els actors involucrats i la transparència del procés, perquè totes les parts i qualsevol persona interessada pot accedir a la informació sobre la composició dels materials emprats, els recursos, les característiques de l'edifici i els seus estàndards d'eficiència energètica. Batlle explica que han fet "un passaport de l'edifici" per documentar tot allò que s'ha tingut en compte en el procés d'edificació.

Finalment, apunta un repte de cara al futur, el de poder aplicar criteris d'economia circular més enllà del procés de construcció, oferint serveis a les persones que acabin sent usuàries de l'immoble que tinguin en compte aquesta perspectiva en el seu manteniment. "No només projectem i construïm, sinó que cal tenir en compte tot el cicle de vida de l'edifici", conclou la sòcia de PichArchitects.

FRANCESC MONELLS (Edetco):

"la industrialització d'habitatge no és una finalitat en si mateixa, és un mitjà per aconseguir uns objectius"

Edetco: experta en la planificació i direcció integral de projectes constructius, clau per als processos d'industrialització

Una altra empresa amb experiència de més de 35 anys en la direcció i serveis integrals de projectes immobiliaris, que també està treballant en el camp de la industrialització, és Edetco.

Francesc Monells, conseller delegat i director comercial d'Edetco, remarca que la industrialització en la promoció d'habitatge "no és una finalitat en si mateixa, sinó un mitjà per assolir uns objectius". També afegeix que hi ha diversos "graus d'industrialització", que són més o menys adients en funció del volum d'habitatges que es volen construir.

De fet, Edetco centra els serveis que ofereix precisament en la planificació estratègica dels projectes de construcció, per tal de cercar els procediments, els materials i les metodologies més adequades a les necessitats de cada client, a partir d'estudis previs. És justament en el moment de la planificació quan cal valorar la idoneïtat d'aplicar la industrialització del procés constructiu. Dependrà de la dimensió i tipologia de l'edifici d'habitatge que cal desenvolupar o de la configuració del solar on es vulgui ubicar, entre altres factors.

A més d'oferir serveis de planificació, Edetco ofereix altres de consultoria i de direcció integral de projectes (*project management*), per tal de supervisar costos, temps constructius



Francesc Monells (Edetco) i José Manuel Villanueva (011h), durant la seva participació al FHAR

i gestionar i minimitzar riscos; de gestió directa de les obres, i de redacció de projectes d'arquitectura, enginyeria i urbanisme.

Per a Monells, entre els principals objectius que donen sentit als processos d'industrialització, hi ha la reducció dels temps i dels costos de construcció, a més de la consecució de més i millors prestacions. Destaca positivament que la reducció dels temps i dels costos són objectius que ja s'han assolit en les primeres promocions d'habitatge públic impulsades per aquesta via a Barcelona, com els allotjaments de proximitat a partir de contenidors reciclats del projecte APROP.

Tot i això, remarca encara els molts reptes pendents dels sistemes de gestió pública a l'hora de promoure habitatges, especialment si es vol innovar i implantar processos d'industrialització. Per a Monells, cal "augmentar el nivell de confiança entre els actors, apropar els fabricants de materials als industrials en la fase d'elaboració del projecte i aconseguir que realment els objectius de qualitat, cost i terminis es generin en un equip de treball i un ambient positiu". Aquest objectiu s'ha de compaginar amb la preservació del marge d'autonomia de cadascun dels actors, sense perdre de vista que cadascun d'ells ha d'obtenir resultats econòmics per la seva implicació al projecte.

En aquest sentit, considera que els nous sistemes de licitació pública plantejats per l'Ajuntament de Barcelona, que van més enllà del model tradicional, estan alineats amb aquest objectiu i "obren oportunitats" perquè les empreses que treballen en la industrialització d'habitatge puguin començar a treballar amb l'Administració.

011h, empresa experta en la digitalització i industrialització dels processos constructius

Un altre factor que pot contribuir a dinamitzar els processos d'industrialització amb criteris de sostenibilitat ambiental en les promocions d'habitatge és l'ús de les Tecnologies de la Informació i la Comunicació (TIC). Així ho exposa José Manuel Villanueva, cofundador de la constructora sostenible 011h, una empresa jove que es va crear a finals del 2020. Aquesta *startup* catalana té una plantilla d'una vintena de persones i la gran majoria té perfils digitals, que posen el seu coneixement sobre les TIC al servei de la construcció sostenible i industrialitzada.

El treball col·laboratiu entre els diferents agents que intervenen en la construcció o rehabilitació d'habitatges, clau en els

processos d'industrialització, encaixa amb els models de comunicació en xarxa que faciliten les TIC. Villanueva exposa: "Una de les hipòtesis per les quals la industrialització està costant és perquè ha mancat capacitat digital per fer possible la connexió i interrelació de molts agents diferents en el procés productiu. Per evolucionar d'un sector de la construcció a una indústria de la construcció pensem que la digitalització és fonamental".

Des d'aquesta perspectiva, l'empresa 011h fa servir les tecnologies digitals per monitoritzar i coordinar processos d'industrialització en la promoció d'habitatges, tant dins de l'obra com fora (a la fàbrica, a les oficines...). L'empresa fa servir el sistema tecnològic BIM, un dels més habituals per al control dels processos d'industrialització a partir del prototipus digitalitzat de l'habitatge.

Villanueva explica que, quan desenvolupen un projecte, fan servir un "software intern perquè tots els *partners* sàpiguen què han de fer i com ho han de fer i puguin anar informant *real time* del que estan fent a la plataforma conjunta". Permet connectar totes les fases del procés constructiu i els diferents agents que hi intervenen: professionals de l'arquitectura, l'enginyeria, la construcció, la fabricació dels components, etcètera. Una altra de les eines tecnològiques que empren és el bot d'intel·ligència artificial *Ophelia*, que pot ajudar els operaris a detectar errades i a corregir-les immediatament.

Més enllà del suport que representen les TIC per a la generació d'aquest "ecosistema", Villanueva afegeix que els diferents *partners* del projecte han d'estar integrats "culturalment", és a dir, han de compartir uns objectius i criteris comuns pel que fa a la promoció d'habitatges sostenibles i

JOSE MANUEL VILLANUEVA (011h):

"Per evolucionar d'un sector de la construcció a una indústria de la construcció pensem que la digitalització és fonamental"

que garanteixin el benestar i la salut de les persones, i també "contractualment", amb acords col·laboratius "basats en la confiança".

L'empresa considera que els edificis sostenibles són aquells que, en el seu cicle de vida total, emeten entre un 80% i un 90% menys de CO₂ que immobles de les mateixes característiques elaborats a partir de tècniques més tradicionals. D'altra banda, Villanueva constata com els processos d'industrialització els han ajudat a reduir els temps de construcció, de mitjana un 40%.

A més de la reducció de l'impacte ambiental i dels temps de construcció, el model de treball amb xarxa, també amb els proveïdors dels materials (fusta, banys...), ajuda a accedir a aquests recursos a preus més competitius. Això permet reduir el preu final dels habitatges, una qüestió que Villanueva considera clau: "El comprador final no pot pagar més per la sostenibilitat i la industrialització. Cal industrialitzar de manera sostenible a preu de mercat".

El primer bloc d'habitatges industrialitzats promogut per 011h en aliança amb Renta Corporación està situat al carrer de Joan Maragall de l'Hospitalet de Llobregat. És un edifici fet principalment amb fusta, que s'ha batejat amb el nom de *Life Habitat*. Durant el 2022, l'empresa té previst començar dos nous blocs d'habitatges plurifamiliars, al barri del Raval de Barcelona i a Arenys de Mar. En total, fins al 2024, preveu promoure 1.300 pisos mitjançant el procés de construcció industrialitzada.

La promotora Culmia vol impulsar la industrialització d'edificis de grans dimensions

També està promovent la industrialització per a la promoció d'habitatge la promotora immobiliària Culmia. L'equip de professionals que hi treballa, entre ells la seva responsable d'Innovació, Anna Guanter, ja havia començat a treballar amb aquest objectiu des de Solvia, la immobiliària del Banc Sabadell que va ser adquirida pel fons d'inversió Oaktree l'any 2019. Després d'aquesta adquisició, la promotora immobiliària va passar a denominar-se Culmia.

Guanter explica que l'equip que dirigeix va començar a interessar-se per la industrialització l'any 2015, quan buscaven "noves maneres de controlar els edificis: controlar els costos, la qualitat, els terminis..." en el marc de la seva aposta per la innovació i la sostenibilitat. La promotora s'ha fixat com a objectiu que tots els seus habitatges tinguin la màxima certificació energètica (A).

Satisfets amb les seves primers experiències d'industrialització, van decidir continuar avançant cap a models més col·laboratius de treball per tal de potenciar aquest procés constructiu. A finals del 2021, Culmia, que té un equip de més d'un centenar de professionals, ja participava en un grup de treball amb d'altres empreses per estudiar com fer contractes col·laboratius per desenvolupar habitatges en què l'empresa constructora passés a formar de l'equip des de les fases inicials del projecte.

ANNA GUANTER, responsable d'innovació de Culmia:

"no es troben grans empreses que ens puguin industrialitzar grans edificis"

Tot i això, Guanter apunta algunes de les dificultats amb què la promotora s'està trobant per industrialitzar la construcció d'habitatges. D'una banda, assenyalava les dificultats de finançament. Quan formaven part del Banc Sabadell, l'entitat financera aportava el crèdit necessari per afrontar els costos de les promocions d'habitatge. Però, des que van ser absorbits pel fons Oaktree, no tenen aquest finançament garantit d'entrada i han d'anar a cercar-lo a les condicions que s'ofereixen al mercat financer. Segons Guanter, un problema recurrent és que no els concedeixin crèdits amb aquesta finalitat "si no es té un percentatge determinat de les vendes fetes".

També s'han trobat puntualment amb entitats financeres que, per desconeixement del que és l'ADN del procés d'industrialització, no volen concedir préstecs per a l'execució de promocions d'habitatges desenvolupades en un lloc diferent d'on seran ubicades finalment.



Anna Gualter al FHAR

Per Guanter, “un altre dels problemes principals és que no es troben grans empreses que ens puguin industrialitzar grans edificis” en un context com l'espanyol, en què aquesta pràctica és incipient.

Malgrat les dificultats, Culmia ja està començant a desplegar processos d'industrialització en la promoció d'importants volums d'habitatge. Per exemple, va resultar adjudicatària durant el 2021 de la construcció de 1.763 habitatges públics en cinc municipis de la Comunitat de Madrid, corresponents al tercer lot de la licitació del Plan Vive, que es faran a partir de la construcció industrialitzada. Per desenvolupar els habitatges, Culmia s'ha aliat amb Avintia, empresa especialitzada en industrialització, amb què es va presentar conjuntament al concurs públic.

Exemples com aquests mostren que, malgrat que la industrialització encara és una pràctica incipient a Espanya, poc a poc es va obrint pas al sector immobiliari espanyol i en el camp de la promoció d'habitatge públic.

Sostenibilitat i industrialització de l'habitatge públic: l'exemple de Navarra

A Navarra, s'està desenvolupant des de l'any 2017 el pla Navarra Social Housing (NSH), que constitueix la principal aposta del govern foral per promoure l'habitatge de lloguer assequible en aquesta comunitat.

El desenvolupament del pla, que preveu la promoció de fins a 1.200 habitatges fins a l'any 2024, corre a càrrec de Nasuvinsa: la societat pública d'habitatge i urbanisme del govern navarrès. Disposa d'un pressupost inicial de 80 milions d'euros, a càrrec del govern regional i Nasuvinsa i cofinançats al 50% pel Banc Europeu d'Inversions (BEI).

El director gerent de Nasuvinsa, Alberto Bayona, explica que en la construcció del 200 dels 1.200 habitatges previstos pel pla NSH “s'estan introduint termes d'industrialització”, principalment a partir de la fabricació de mòduls de fusta, que després s'acaben d'acoblar al solar de l'edificació. “És un sistema que comença a ser industrialitzat, però que encara no té una industrialització plena”, exposa Bayona, que remarca la voluntat de Nasuvinsa d'anar avançant en aquest sentit.

Per a Bayona, la digitalització del procés constructiu és “el pas número 1 per poder treballar en termes d'industrialització”. Per desenvolupar un edifici, es parteix d'un model de disseny virtual, sobre el qual poden fer aportacions els diferents agents que intervenen en la promoció dels habitatges. “Després, aquest model virtual és el que va a l'obra i també ens serveix per al seguiment i manteniment de l'edifici una vegada construït”, exposa.

Per tal de continuar aplicant les innovacions tecnològiques en la promoció d'habitatge assequible, el govern de Navarra va anunciar fa un any la seva voluntat d'impulsar un centre d'investigació industrial i de robotització de la construcció, en aliança amb la Universitat Politècnica de Zuric. Aquest centre és un referent en industrialització i sostenibilitat de l'edificació.

El govern foral vol seguir cercant solucions que ajudin a reduir els temps i costos d'edificació, cosa que afavorirà que el seu preu pugui ser més assequible per a la ciutadania i alhora aconseguir alts estàndards de sostenibilitat ambiental i eficiència energètica. "També volem fer formacions de màster, FP... i aplicar allò que s'hagi investigat en projectes concrets en col·laboració amb empreses privades", exposa Bayona.

Per al director gerent de Nasuvinsa, la col·laboració amb el sector privat és fonamental per promoure la industrialització del procés constructiu. Per això, exposa que volen incentivar la creació d'una associació per fomentar la industrialització, en què s'involucrin empreses del sector privat que ja l'estan implementant en la construcció d'habitatges o tinguin la voluntat de començar a fer-ho properament.

"Estem molt esperançats que el centre nacional d'investigació i l'associació d'industrialització que estem potenciant a Navarra i la demanda que està impulsant Nasuvinsa amb els criteris que puntuen els aspectes que tenen a veure amb la industrialització i la sostenibilitat als concursos públics animin el sector privat a donar passos per implantar-la", resumeix Bayona.

ALBERTO BAYONA (Nasuvinsa):

hem arribat a la industrialització "com a part d'un procés natural" per l'interès previ en la sostenibilitat de l'habitatge públic

La totalitat de les promocions del pla Navarra Social Housing es fan seguint els estàndards de la normativa europea d'Edificis d'Energia Quasi Zero (nZEB). En el cas de Navarra, l'interès previ per la sostenibilitat en l'edificació ha acabat desembocant, "com a part d'un procés natural" en la implementació de la construcció industrialitzada. Bayona explica que, des d'un bon inici, el pla Navarra Social Housing es va plantejar amb l'objectiu de construir habitatges amb estàndards passius, amb una despesa energètica mínima. "El següent pas va ser plantejar-se fer edificis energia positiva, que produeixen més energia de la que necessiten, i el següent, la construcció en termes d'economia circular. El punt final en què desemboca aquest procés és industrialització, perquè facilita tota la resta", conclou.

8.

2. Incentivar la sostenibilitat a partir de la rehabilitació

La rehabilitació d'habitatges pot contribuir a múltiples objectius (la millora de la sostenibilitat i l'eficiència energètica, l'accessibilitat, les condicions de salut, benestar i confort, la funcionalitat dels espais de la llar...). Alhora pot ser una oportunitat per ampliar el parc d'habitatge assequible, per exemple, mobilitzant pisos buits amb aquesta finalitat i remodelant-los per destinar-los al lloguer públic (CTESC, 2021).

El Pacte Verd Europeu, el full de ruta perquè Europa sigui neutra climàticament el 2050

En un context d'emergència climàtica i d'encariment dels preus de l'energia, esdevé especialment important adoptar el criteri de sostenibilitat i eficiència energètica en els processos de rehabilitació. La UE ja va llançar a finals del 2019 el denominat *European Green Deal* (Pacte Verd Europeu), que es marca un full de ruta per tal que Europa sigui neutra climàticament abans del 2050, és a dir, per arribar a la situació en què els gasos d'efectes hivernacle que s'emeten a l'atmosfera equivalguin als que s'eviten, de manera que el balanç global és igual a zero. Per assolir aquest objectiu, cal involucrar en el procés de transició energètica els diferents sectors socials i econòmics, especialment aquells que tenen més impacte ambiental com l'edificació (Nasarre-Aznar *et al.*, 2021).

La *Renovation Wave* es marca l'objectiu de rehabilitar fins a 35 milions d'edificis a la UE fins a l'any 2030

Específicament en el sector de l'edificació, la UE ha llançat sota el paraigües del Pacte Verd Europeu l'estratègia *Renovation Wave* (onada de rehabilitació), presentada a finals de l'any 2020 per incentivar la rehabilitació energètica del parc immobiliari. La fita que es marca la *Renovation Wave* és rehabilitar fins a 35 milions d'edificis als diferents estats membres fins a l'any 2030, amb la qual cosa també s'espera generar 130.000 nous llocs de treball.

La *Renovation Wave* consta de tres eixos estratègics: la descarbonització dels sistemes de climatització dels habitatges, la lluita contra la pobresa energètica —que es veu aguditzada per la ineficiència energètica dels habitatges— i la rehabilitació d'edificis públics (administratius, centres sanitaris i educatius, etcètera). Per desplegar aquests eixos d'actuació, preveu endurir la normativa europea pel que fa al rendiment energètic dels edificis (Housing Europe, 2021).

El finançament és una peça fonamental per desplegar la *Renovation Wave* i, en general, totes les accions previstes al Pacte Verd Europeu. La Comissió Europea ja es va comprometre a finals del 2019 a mobilitzar fins a 1 bilió d'euros en 10 anys de fons públics i privats per al desplegament del Green New Deal, a través de diferents programes i línies de subvenció de la UE i instruments financers per fomentar les inversions del sector privat.

Els fons *Next Generation*, una oportunitat històrica per fomentar la rehabilitació energètica

Posteriorment, el juliol del 2020, el Consell Europeu va acordar la posada en marxa dels fons *Next Generation*, per tal de promoure la recuperació socioeconòmica dels estats membres arran de l'impacte de la covid. Alhora, aquests fons estan encaminats a la construcció de l'Europa postcovid, amb la sostenibilitat, la digitalització i la resiliència entre els seus pilars principals. En total, la UE ha dotat aquests fons amb prop de 750.000 milions d'euros per distribuir entre els diferents estats membres, que es canalitzaran fonamentalment a través del Mecanisme de Recuperació i Resiliència de la UE. Aquest mecanisme constitueix un marc perquè els estats membres articulin el seu propi pla de recuperació, adequat a les necessitats específiques de cadascun dels seus territoris, document imprescindible per poder optar als fons *Next Generation*.

De fet, l'Estat espanyol ja va presentar el seu propi Pla de recuperació, transformació i resiliència l'abril del 2021. Espanya ha sol·licitat fins a 70.000 milions d'euros de fons *Next Generation*, dels quals ja en va rebre 10.000 a finals del 2021. La mobilitat sostenible, seguida de la rehabilitació d'habitatges i la regeneració urbana, són les prioritats principals del pla de recuperació espanyol.

Més de la meitat del parc d'habitatge espanyol té més de 40 anys d'antiguitat

A Catalunya i al conjunt de l'Estat espanyol, és especialment important impulsar la rehabilitació dels habitatges, per l'antiguitat del parc residencial. Més de la meitat del parc d'habitatge de l'Estat espanyol es va construir fa més de 40 anys, si bé aquest percentatge s'eleva al 59,8% en el cas de Catalunya (al 65,5% en el cas de la província de Barcelona i al 84,5% en el cas de la ciutat de Barcelona), segons un estudi

del portal immobiliari Idealista del 2021. Això contribueix a explicar el baix nivell d'eficiència energètica del parc residencial a Catalunya, que sol situar-se en la certificació E, una de les més baixes. Cal recordar que, abans del 1980, no existia cap normativa al sector de la construcció que regulés les condicions tèrmiques o energètiques dels edificis.

La rehabilitació, una assignatura pendent a Catalunya i arreu de l'Estat

Tot i les necessitats especials de rehabilitació del parc residencial en el nostre entorn més proper, aquesta és una gran assignatura pendent a Espanya. Arreu de l'Estat, la quota anual de rehabilitació respecte a la superfície construïda és del 0,8%, enfront de l'1,82% d'Àustria o l'1,49% d'Alemanya, segons un informe sobre aquesta matèria del Col·legi d'Aparelladors de Barcelona del 2021. En el cas de Catalunya, cal recordar que la Llei de l'habitatge del 2007 facultava als ajuntaments a declarar àrees de conservació i rehabilitació (ACR) dins del seu terme municipal, amb l'objectiu de poder accelerar els processos de rehabilitació en zones amb finques especialment degradades, però que, fins ara, el nombre d'ajuntaments que han fet ús d'aquesta figura és escàs (entre ells Santa Coloma de Gramenet i Barcelona).

MARTA MORERA, directora de l'Institut Català d'Energia (ICAEN):

"la rehabilitació s'ha de fomentar no només per l'estalvi energètic, sinó també per l'econòmic"

Per superar aquestes mancances, Marta Morera, directora de l'ICAEN (Institut Català d'Energia) aposta per dinamitzar la rehabilitació energètica i superar els esculls que ho han dificultat fins ara al conjunt de l'Estat. Entre ells, cita el predomini dels edificis de propietat horitzontal "on la gestió i l'acord són més complexos" a l'hora de decidir emprendre un procés de rehabilitació que en els blocs amb un únic propietari (de propietat vertical). També ho atribueix a raons climàtiques: "En altres països europeus, la severitat



del clima comporta que la rehabilitació energètica sigui més important per assolir el confort i redueix el període de retorn de les inversions". Tot i això, considera que la rehabilitació energètica constitueix un repte tant per al nostre país com per al conjunt d'Europa: "Tots estem lluny de l'objectiu de la directiva europea d'eficiència energètica dels edificis (*Directiva 2018/844*) de rehabilitar el 3% del parc cada any".

Per a Morera, "la rehabilitació s'ha de fomentar no només per l'estalvi energètic, sinó també per l'econòmic". El creixement de la pobresa energètica –que afectava més d'un 10% de les llars catalanes el 2021 i que s'està aguditzat pel creixement dels preus de l'energia– avala aquesta necessitat.

La directora de l'ICAEN considera que la rehabilitació s'ha de complementar amb altres mesures com ara l'optimització de la contractació elèctrica de les llars o l'extensió de les energies renovables, així com dels models d'autogeneració d'energia a partir de fons renovables,

com el que representen les comunitats energètiques locals (que produeixen l'energia que consumeixen).

L'ICAEN treballa conjuntament amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), entre d'altres departaments i organismes de la Generalitat, per promoure la rehabilitació energètica. En cas de l'AHC, ja disposa des de fa anys de diferents línies d'ajuts i subvencions amb aquesta finalitat que cobreixen una part del cost de les obres de remodelació de l'habitatge fins a un topall màxim.

Però la dotació pressupostària dels ajuts per a la rehabilitació a Catalunya, incloent-hi no només els de l'AHC sinó també els del Consorci de l'Habitatge de Barcelona i els del Consorci Metropolità de l'Habitatge, es va reduir a més de la meitat entre el 2015 i el 2020. En aquest període, els ajuts van baixar de 50 a 23,2 milions d'euros, segons la darrera memòria publicada per l'AHC, corresponent al 2020.

Aquesta tendència a la baixa registrada fins l'any 2020 està experimentant un punt d'inflexió des de l'arribada dels fons Next Generation. Els pressupostos de la Generalitat del 2022 preveuen destinar 387 milions d'euros al desplegament del Pla de rehabilitació i regeneració urbana. Aquest pla s'emmarca en el mecanisme de recuperació i resiliència, que ha articulat la Generalitat en el marc establert per l'Estat i la UE per a la recepció d'aquests fons.

"Els fons Next Generation destinats a la rehabilitació energètica no tenen precedents" i "deixen clar que la sortida de la crisi econòmica propiciada per la covid-19 requereix clarament l'impuls de la transició energètica", assegura la directora de l'ICAEN. L'organisme està gestionant enguany convocatòries de



subvenció per un total de 165 milions d'euros adreçades a la rehabilitació energètica dels edificis, addicionals a les aportades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

L'ICAEN gestiona diverses línies d'ajut per incentivar les inversions en rehabilitació, corresponents als programes PREE (Programa de Rehabilitació Energètica d'Edificis) o PREE 5000, que està específicament destinat a municipis de fins a 5.000 habitants. Es tracta de programes estatals, gestionats per les comunitats autònomes. Així mateix, l'Institut Català d'Energia gestiona ajuts per a l'autoconsum a partir d'energies renovables.

Als ajuts de l'ICAEN i de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, s'hi afegeixen les diverses línies de préstec de l'Institut Català de Finances (ICF) per fomentar la rehabilitació energètica, per exemple l'adreçada a comunitats veïnals a un 2% d'interès per un termini de 15 anys.



La deducció de l'IRPF "serà aplicable únicament a rehabilitacions energètiques significatives"

També a través de la fiscalitat es pot incentivar la rehabilitació energètica. Per a la directora de l'ICAEN, les deduccions de l'IRPF, que es van començar a aplicar l'octubre del 2021 amb aquesta finalitat, són "una

mesura esperada" i "positiva", però adverteix: "El punt crític és que, atès que la mesura obliga a assolir una xifra d'estalvi mínim del 7% de la demanda de calefacció i refrigeració en l'habitatge habitual, serà aplicable únicament a rehabilitacions energètiques significatives".

Morera constata que el finançament ha estat fins ara una de les "barreres" principals per fomentar la rehabilitació energètica. Però es mostra convençuda d'aprofitar la "finestra d'oportunitat" que suposen els fons europeus Next Generation per impulsar les inversions en aquest camp. Tot i això, adverteix que això representa "un repte important de gestió per part de tots els agents (Administració, professionals i ciutadania). Considera que actualment s'està produint "una miscel·lània de convocatòries", perquè els mateixos fons europeus globals són gestionats per part de diferents organismes i que cal treballar per "evitar la confusió". Des del seu punt de vista, "és necessària la descentralització de les convocatòries i la territorialització dels fons perquè siguin més efectius i adaptats a la realitat".

La directora de l'ICAEN també es mostra partidària de mobilitzar capital privat cap a la rehabilitació: "caldria aconseguir a curt termini que el finançament per rehabilitar un edifici tingui unes condicions financeres similars que per demanar una hipoteca". A més, insta les empreses de serveis energètics especialitzades a

“Caldria aconseguir a curt termini que el finançament per rehabilitar un edifici tingui unes condicions financeres similars que per demanar una hipoteca”

involucrar-se en el finançament de les rehabilitacions complexes: “en el cas d'edificis que permetin una reducció molt significativa del consum d'energia, cal valorar la possibilitat d'encarregar la rehabilitació energètica a una empresa de serveis energètics especialitzada. En aquests casos, aquesta empresa pot arribar a avançar les inversions necessàries, recuperant aquesta inversió en funció dels estalvis econòmics aconseguits i garantits”.

Per a Morera, actualment, diversos factors poden mobilitzar fons privats amb aquesta finalitat. “Les rehabilitacions energètiques són cada vegada un millor negoci econòmic, amb períodes de retorn de la inversió menors”, en un context de preus de l'energia molt elevats i fluctuants. “Aquesta situació és encara més atractiva si li sumem la possibilitat que les inversions siguin subvencionades”, és a dir, quan el que fan els finançadors és avançar el que després serà sufragat amb fons públics. En aquest sentit, cal considerar, com assenyala el Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona, que, per cada euro públic destinat

a rehabilitació, se'n mobilitzen tres de capital privat. Un altre factor que cal tenir en compte és que les inversions en aquest àmbit solen generar “un increment de valor de l'edifici superior a la mateixa inversió realitzada”, assenyala Morera.

La millora del finançament ha de venir alhora acompanyada de més sensibilització social sobre la necessitat de millorar l'eficiència energètica dels edificis. L'ICAEN comparteix informació al respecte, així com dels ajuts per fer-ho, a la seva pàgina web a partir d'infografies, vídeos, webinars específics o fent ús de les TIC. Disposa d'un [simulador](#) de mesures de rehabilitació energètica d'edificis, una aplicació, amb què a partir de la introducció de les característiques de l'immoble (tipologia, antiguitat, zona climàtica...), es pot fer una estimació de les opcions de rehabilitació, la inversió necessària i l'estalvi energètic i econòmic que s'aconseguiria. L'eina s'adreça a professionals de l'arquitectura i l'enginyeria i també a propietaris i propietàries que es plantegin la rehabilitació del seu habitatge.

El món local, clau per a la rehabilitació energètica

Una altra línia d'actuació de l'Institut Català d'Energia és el suport tècnic al món local. De fet, ha obert una convocatòria per generar oficines comarcals d'impuls a la transició energètica, entre d'altres actuacions. A més, l'ICAEN assessora els ajuntaments davant de les oportunitats creixents de presentar-se a diferents convocatòries d'ajuts per a la rehabilitació, a partir de la recepció dels fons Next Generation.

En el cas de Barcelona, ja es destinaven durant els darrers anys uns 20 milions d'euros anuals de recursos públics a la rehabilitació d'habitatges. Però aquest import s'ha vist incrementat fins als 36,97 milions d'euros en la darrera convocatòria del Consorci de l'Habitatge de Barcelona (integrat per l'Ajuntament i la Generalitat), llançada l'octubre del 2021. Fins a un 30% podrien ser coberts amb fons europeus Next Generation. Això permetrà alhora augmentar el nombre d'habitatges rehabilitats, que fins al 2020 s'havien situat a l'entorn dels 10.000 anuals, xifra que al 2022 s'elevaria fins als 15.000.

D'altra banda, el Consorci Metropolità de l'Habitatge va aprovar a finals del 2020 el Pla metropolità de rehabilitació d'edificis (PMRH) 2020-2030. Preveu rehabilitar 51.800 habitatges en d'altres municipis de l'àrea metropolitana –no inclou Barcelona ciutat perquè ja disposa de consorci propi–, mobilitzant una inversió publicoprivada de més de 600 milions d'euros.

D'altra banda, l'ICAEN vol donar suport al món local perquè impulsi les comunitats locals d'energia, sobretot davant de la perspectiva que s'efectuï la transposició de la directiva europea al respecte a la regulació estatal, cosa que facilitaria les condicions per posar-les en marxa. "L'autogeneració renovable d'energia és un element que confronta directament l'actual escenari d'increment i de fluctuació dels preus de l'energia. A més, no és només una millora econòmica, sinó una forma d'empoderar el consumidor per tal que, amb la seva generació i la flexibilitat en la demanda de l'energia, pugui participar en el mercat energètic."

Fins a finals del 2021, ja hi havia més de 21.000 instal·lacions d'autoconsum arreu de Catalunya, amb una potència total superior als 171 MW, de les quals més de 8.000 es van fer l'any passat. Així ho indica l'Observatori de l'Autoconsum a Catalunya, que elabora l'ICAEN. Progressivament, aquesta alternativa es va obrint pas a Catalunya.

**"L'autogeneració
renovable d'energia (...)
no és només una millora
econòmica, sinó una
manera d'empoderar el
consumidor"**



Una mirada integral de la sostenibilitat:

criteris socials, ambientals i de salut en l'edificació i l'urbanisme

Accessibilitat, qualitat de l'aire i de l'ambient interior, ventilació, il·luminació, salubritat, adequació dels habitatges a les necessitats de les persones que hi viuen i a la diversificació dels models de família i convivència... Més enllà de reduir el consum energètic i l'impacte ambiental de les edificacions, en rehabilitar habitatges o construir-ne de nous, cal tenir en compte molts altres aspectes que influeixen en el benestar i la salut de les persones.

A l'hora de plantejar els objectius prioritaris de cada procés de rehabilitació, "s'ha de tenir una mirada molt oberta i s'ha de fer una diagnosi acurada de cada edifici per saber realment quines són les necessitats que té", remarca Sònia Hernández-Montaña Bou, arquitecta especialista en bioconstrucció i arquitectura saludable.

La també coordinadora del Grup de Treball i Salut del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC) recorda que les

condicions dels habitatges o de l'entorn que els envolta se situen també entre els determinants de la salut: els factors socioeconòmics que, més enllà del sistema sanitari, incideixen sobre la salut de les persones. "L'urbanisme i l'edificació, l'arquitectura en general, ha de ser una eina de salut pública", constata l'arquitecta, que recorda que aquest no és un concepte nou. El moviment higienista, que es va estendre per Europa entre finals del segle XIX i principis del segle XX, ja va començar a tenir en compte aquesta perspectiva en l'arquitectura i l'urbanisme per millorar les condicions de vida de les persones que vivien a les ciutats, especialment del sectors socials més empobrits.

En el context actual, l'experta adverteix que, al parc residencial de Catalunya, s'hi han detectat problemes rellevants pel que fa als factors que condicionen la salut, per exemple els deguts a les humitats. Segons l'informe "Emergència habitacional, pobresa energètica i salut" (2020) de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), Enginyers Sense Fronteres, l'Aliança contra la Pobresa Energètica (APE) i l'Observatori DESC —que parteix d'una enquesta a 415 persones que han participat a la PAH i l'APE—, un 45% es veuen afectades per problemes d'humitats o goteres a les seves llars. "Això pot afectar no només les vies respiratòries, sinó també el sistema immunològic", adverteix l'experta.

SÒNIA HERNÁNDEZ-MONTAÑA BOU,
arquitecta: **"L'urbanisme i l'edificació, l'arquitectura en general, han de ser una eina de salut pública"**



El 30% dels edificis pateixen la síndrome de l'edifici malalt, segons l'OMS

L'impacte de l'edificació sobre la salut de les persones, que va més enllà de l'habitatge residencial i s'estén a immobles amb d'altres usos (oficines, seus corporatives...) ha portat l'OMS (Organització Mundial de la Salut) a definir la coneguda com a "síndrome de l'edifici malalt". Es defineix com el conjunt de malalties originades o incentivades per factors com la contaminació de l'aire en espais tancats, la mala ventilació, les càrregues iòniques o electromagnètiques, les partícules en suspensió, els gasos, els vapors, la manca d'humitat, l'electricitat estàtica de les moquetes o els camps magnètics de les xarxes wifi i els aparells electrònics, entre d'altres.

Encara que aquesta problemàtica passi més desapercbuda que d'altres, com la manca d'eficiència energètica dels edificis, té una afectació important sobre el parc immobiliari. Segons l'OMS, el 30% dels edificis d'arreu del món pateixen la síndrome de l'edifici malalt, en major mesura en oficines, però també en habitatges residencials.

També a Barcelona n'han aflorat alguns casos, com els de la Torre Agbar o l'edifici de Gas Natural, al barri de la Barceloneta, on es van donar casos de lipoatròfia semicircular entre el personal de les oficines. Coneguda com a

“síndrome de l'oficina”, provoca una disminució dels greixos situats sota la pell, que es manifesten principalment amb solcs a les cuixes de 2 a 3 cm. De fet, la detecció de casos de la malaltia entre les persones usuàries d'aquests edificis, ha portat a realitzar intervencions per corregir els dèficits inicials. Altres símptomes que poden patir els usuaris d'edificis malalts són “la faringitis, enrampar-se, la picor d'ulls, que es posin els cabells de punta...”, detalla Hernández-Montaño Bou, que també participa en l'Agrupació d'Arquitectura i Sostenibilitat (AUS), a més de ser autora de diverses publicacions i exercir com a docent en la matèria.

Per tal de combatre la síndrome de l'edifici malalt i millorar en general els condicionants de salut dels edificis, l'arquitecta exposa que un dels objectius d'un nou grup de treball de l'AUS és “fer aportacions per millorar la qualitat de l'ambient

L'Agrupació d'Arquitectura i Sostenibilitat (AUS) farà aportacions per millorar la qualitat de l'ambient interior dels edificis, perquè es tinguin en compte en la propera revisió del codi tècnic prevista per al 2024

interior dels edificis, perquè es tinguin en compte en la propera revisió del codi tècnic prevista per al 2024”. En aquest sentit, critica que en la darrera reforma del codi tècnic d'edificació, “es van fer més hermètics els edificis i que això en l'àmbit de salut pot tenir repercussions negatives”.

Aquesta reforma es va fer a finals del 2019 i preveu condicions més exigents, especialment pel que fa a l'eficiència energètica i la seguretat dels edificis, però, en opinió de Hernández-Montaño Bou, no atén suficientment aquests altres aspectes vinculats a la salut.

Després de la pandèmia de la covid, l'arquitecta també considera que és un bon moment per replantejar aspectes de la planificació urbanística, perquè aquesta incorpori en major mesura la perspectiva de sostenibilitat i s'interrelacioni més amb l'edificació. “Moltes vegades, quan parlem d'urbanisme i d'espai públic parlem de la casa cap enfora. Hi ha d'haver molta més interacció entre la pell dels edificis i la ciutat. Tenim una barrera mental entre el que és edificació i el que és urbanisme que, en certa manera, s'hauria de començar a trencar”.

En el context postcovid, l'experta considera que les línies d'actuació iniciades amb el denominat urbanisme tàctic, aplicat per algunes ciutats com Barcelona per canviar de manera àgil i ràpida els usos de l'espai públic (per exemple,

“Tenim una barrera mental entre el que és edificació i el que és urbanisme que, en certa manera, s'hauria de començar a trencar”



**“L’urbanisme tàctic es
una eina per agilitzar
processos, però després
s’han de consolidar”**

per pacificar, afavorir l’ús de bicicleta...) especialment durant la pandèmia, no es poden reduir a mesures conjunturals. Hernández-Montaña Bou assegura: “L’urbanisme tàctic es una eina per agilitzar processos, però després s’han de consolidar”.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Barcelona ha manifestat la seva voluntat de consolidar les zones per a vianants que s'han establert a través d'una de les cares més visibles de l'urbanisme tàctic a Barcelona: les superilles. A través d'aquest projecte, s'han delimitat més zones per als vianants en barris com Sant Antoni o el Poble Nou, a partir del traçat de pintura o la instal·lacions de mobiliari urbà o grans jardineres.

Instal·lar paviments drenants permeables a l'aigua pot ajudar a pal·liar l'efecte d'illa de calor

A la necessitat de pacificar els carrers, l'experta en arquitectura saludable hi afegeix d'altres aspectes a tenir en compte en la planificació urbanística, sobretot perquè tingui en compte criteris de biodiversitat. Una de les propostes que planteja és col·locar paviments drenants, en substitució dels actuals d'asfalt. Aquests darrers són impermeables, de manera que, quan plou, tota l'aigua va a parar a les clavegueres. En canvi, els paviments drenants serien permeables i podrien acumular l'aigua. Per explicar l'impacte positiu que això tindria per a la ciutat, l'arquitecta fa un símil amb el bosc: “Al bosc, quan plou, la terra acumula l'aigua i aquesta humitat té molta repercussió per minimitzar l'efecte d'illa de calor”. Els paviments drenants presenten diversos avantatges per a la regulació hídrica de la ciutat i per reduir la temperatura, en actuar de tampó tèrmic. Una altra proposta seria substituir els actuals arbres o arbusts situats dins de tests a l'espai públic per arbres arrelats al sòl.



Els ecobarris, un model de referència

Més enllà d'accions concretes, l'arquitecta aposta per un canvi de paradigma, que tendeixi cap al model d'ecobarri. En aquest model, "s'entén el barri com un sistema, on tant la producció energètica, la implicació social, la cura de l'espai públic, l'emfasització del bioclimatisme, la introducció de la biodiversitat... estan alineades. Totes les variables estan introduïdes no només en els dissenys dels carrers i de l'espai públic, sinó també en el dels edificis". L'experta en arquitectura saludable posa dos exemples d'ecobarris de referència a Europa: Vauban, a les afores de Freiburg (Alemanya) i Eva Laxmeerse, a Culemborg (Holanda).

Vauban, el primer ecobarri de la UE

(FREIBURG, ALEMANYA)

Vauban, als afores de Freiburg (Alemanya) és el primer ecobarri de la UE, que es va començar a construir el 1993 i es va completar el 2008. Consta d'uns 5.300 habitatges i ocupa una superfície de 38 hectàrees, que van ser adquirides pel govern federal per tal d'impulsar aquest projecte.

Els criteris de sostenibilitat estan integrats tant en la planificació urbanística com en el disseny dels edificis del barri. Els sòls permeten la infiltració de l'aigua de la pluja i existeixen àmplies zones verdes i d'esbarjo per als veïns i veïnes, que es conjuguen amb els usos residencials, d'equipaments i comercials. Tot el barri està pensat per prioritzar els trajectes a peu o en bicicleta. El 40% dels residents no té vehicle propi i els que en tenen l'han de deixar en aparcaments perifèrics. A més, disposa de sistemes de gestió i reciclatge de residus.

La producció energètica del barri depèn d'una planta de cogeneració d'energia situada en un lloc central del barri, que s'alimenta amb biocombustibles. A més, tots els habitatges accedeixen a les energies renovables a partir dels panells solars tèrmics i fotovoltaics instal·lats als edificis, que segueixen elevats estàndards d'eficiència energètica. Precisament, el primer ecobarri de la UE està situat a la zona alemanya amb nivells més elevats de radiació solar, al sud-oest del país en una zona fronterera amb França. De fet, Freiburg és un referent mundial en la instal·lació de plaques fotovoltaïques (Usón, 2012).

Els edificis del barri també estan construïts per grups de propietaris associats en cooperatives, tot comptant amb les aportacions de les associacions veïnals. A l'ecobarri de Vauban, doncs, es conjuguen tant la sostenibilitat social com l'ambiental.

Eva Laxmeerse: 250 llars ecològiques a Culemborg

(HOLANDA)

Un segon exemple el trobem al barri d'Eva Laxmeerse, a Culemborg (Holanda). En aquest barri, s'hi van construir fins a 250 llars ecològiques entre el 1994 i el 2009, amb materials sostenibles, en una parcel·la de 24 hectàrees, que es dedicava anteriorment a l'extracció d'aigua potable. Un dels pilars d'aquest ecobarri és precisament el sistema integral de gestió i tractament de les aigües pluvials i residuals.

Pel que fa a l'energia, es fomenten els estàndards passius i l'ús d'energies renovables, també amb panells solars i fotovoltaics a la coberta de la majoria de les cases. Com en el cas del barri de Vauvan a Alemanya, Eva Laxmeerse també és un lloc sense cotxes, on es fomenta la mobilitat amb transport públic i sostenible. Així mateix, es fomenta l'alimentació sostenible i saludable, tot potenciant l'agricultura ecològica.

La participació social és un altre dels pilars del projecte. De fet, ja durant el disseny del barri, es fan va fer tallers perquè els seus futurs habitants poguessin fer aportacions relatives a la seva planificació. El resultat és un barri amb usos i funcions diverses i equilibrades del sòl (sòl urbà, zones verdes, espais per a l'oci, el treball, l'educació, etcètera), adequat a les necessitats de la comunitat.

En aquests dos ecobarris europeus de referència, tant la planificació urbanística com l'edificació segueixen un model sostenible des la perspectiva social i mediambiental. Això passa també per promoure una mobilitat sostenible, un altre dels aspectes que cal implementar en el nostre entorn més proper, sobretot a les zones més denses i amb un volum de desplaçaments més alt, com és Barcelona i la seva àrea metropolitana.

**“Per treure cotxes,
o n’hem de reduir la
necessitat o hi hem
de donar respostes
alternatives”**

Més enllà de fomentar l'ús del transport públic, l'arquitecta remarca que és "important que la ciutat sigui caminable", entre altres raons perquè la població faci l'activitat física que és necessària per mantenir una vida saludable, i més tenint en compte que la majoria de la gent fa menys exercici del que seria recomanable. Però, alhora, adverteix: "Per treure cotxes, o n'hem de reduir la necessitat o hi hem de donar respostes alternatives".

"Amb la pandèmia, hi ha hagut un problema i tothom s'ha sensibilitzat i ha entès que el seu comportament individual té una repercussió sobre la resta; el mateix es podria extrapolar a molts àmbits com la mobilitat"

Descentralitzar els centres de treball per reduir la necessitat de desplaçaments

Les claus són millorar el transport públic i generar models de ciutat on es puguin trobar els serveis bàsics a prop de casa, de manera que es redueixi la necessitat de desplaçar-se amb vehicles motoritzats. En aquest sentit, es poden prendre com a referència les aportacions de la teoria de "la ciutat del quart d'hora", que aposta per un model urbà on els serveis i equipaments estiguin redistribuïts per diferents zones urbanes i s'hi pugui arribar des de qualsevol punt amb un màxim de 15 minuts a peu o en bicicleta (Mardones Fernández de Valderrama *et al.*, 2020). Així mateix, es poden tenir en compte les contribucions de l'urbanisme feminista, que essencialment defensa que les ciutats s'han de dissenyar posant la vida al centre, enfront dels models patriarcals que n'han prioritzat l'ús productiu i econòmic. Això s'ha de traduir en unes condicions de mobilitat i ubicació dels equipaments i serveis que facilitin la conciliació de les diferents tasques, des de les de cures i reproductives fins a les laborals, passant per la participació ciutadana i política (Collectiu Punt 6, 2019).

Pel que fa a la situació de Barcelona i l'àrea metropolitana, l'experta en

arquitectura sostenible assegura:

"Barcelona, en general, té força mixtura d'usos. Hi ha vida de barri, en general, hi ha accés a les escoles, als CAP, als supermercats... en tots els barris de la ciutat. Però sí que hi ha un tema que encara no està ben repartit: la part activa i productiva de la ciutat. Encara hi ha zones de treball, de negocis, empreses que generen molt de trànsit i molta mobilitat per desplaçar-s'hi i encara hi ha barris que són dormitori". Segons el seu parer, cal esforçar-se més per descentralitzar i redistribuir els centres de treball.

En ambdós casos, tant pel que fa a la descentralització dels centres de treball com de la millora del transport públic, l'arquitecta considera imprescindible adoptar "una mirada metropolitana". Alhora, opina que cal continuar treballant en la sensibilització ciutadana. Sobre les resistències a abandonar el cotxe, fa el paral·lisme següent: "Amb la pandèmia, hi ha hagut un problema i tothom s'ha sensibilitzat i ha entès que el seu comportament individual té una repercussió sobre la resta. El mateix es podria extrapolar a molts altres àmbits de la nostra vida com la mobilitat".

Des de la mateixa perspectiva, considera que el sector privat s'ha d'involucrar en la construcció de ciutats més sostenibles, un repte que va més enllà de la capacitat de l'Administració i que involucra la societat en el seu conjunt. 🏡

09

Les dades i el
coneixement, clau per a la
millora de les polítiques
públiques d'habitatge



La importància de les dades per planificar les polítiques d'habitatge

Planificar les polítiques públiques, partint de l'anàlisi de dades sobre les necessitats reals de la població és fonamental en qualsevol àmbit, encara més si comporten elevats nivells d'inversió per part de les administracions, com en el cas de les dedicades a promoure l'accés a l'habitatge assequible.

"Cal vetllar per l'eficàcia i l'eficiència dels recursos públics a partir del coneixement de les dades": així ho expressa Jordi Bosch, cap dels Serveis d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i director tècnic de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB). La disponibilitat de dades per part de l'Administració s'ha incrementat de forma molt significativa des de principis del segle XXI, cosa que ha anat aparellada a l'augment dels centres de recerca, de persones expertes i d'articles i publicacions sobre la matèria.

Però Bosch adverteix que el potencial que ofereixen les dades públiques relacionades amb l'habitatge "no s'acaba d'aprofitar del tot" per la confluència de diferents motius. A les administracions, "no tots els processos estan sistematitzats", de manera que les dades es puguin explotar i analitzar. Un altre problema afegit és que, tot i els avenços legislatius en matèria de dades i transparència dels darrers anys, no sempre es poden publicar en obert.

JORDI BOSCH, cap dels Serveis d'Habitatge de la Generalitat:

"Qualsevol informació degudament anonimitzada sobre habitatge o qualsevol activitat pública relacionada amb habitatge hauria d'estar en obert"

Bosch subratlla la paradoxa que això representa: "Tot i que bona part de les dades s'han generat amb diner públic per part de les institucions, no totes elles són de domini públic".

Per fer compatible transparència i privacitat, aposta per sistematitzar processos per publicar les dades degudament anonimitzades que es podrien consultar en obert sense que es vulnerés cap dret de protecció de dades. "Qualsevol informació degudament anonimitzada sobre habitatge o qualsevol activitat pública relacionada amb habitatge hauria d'estar en obert".

Per al cap dels Serveis d'Habitatge de la Generalitat, aquesta qüestió no està encara ben resolta a Catalunya, on es continuen produint "endarreriments en la disponibilitat de la informació, per complir amb la transparència, per garantir que no es vulneri cap dret en quant a la privacitat". Per revertir-ho, proposa dissenyar



protocols que ja tinguin en compte en l'origen de qualsevol procediment administratiu com conciliar transparència i privacitat.

Per a Bosch, és necessari també "interrelacionar" més les dades que poden ser útils per a la planificació de les polítiques públiques d'habitatge, corresponents a diferents qüestions: el perfil socioeconòmic i demogràfic de la població, els aspectes econòmics lligats al mercat immobiliari i els elements més físics vinculats al territori i les característiques dels immobles (la qualitat del seu manteniment, la seva eficiència energètica, etcètera). "Seria un salt espectacular a l'hora de fer diagnòstic i permetria anticipar-nos a la volatilitat del mercat", assegura.

Una interrelació més elevada de les dades contribuiria a perfilar millor el marc general amb què es planifiquen les polítiques d'habitatge a Catalunya. En l'actualitat, componen aquest marc els plans locals d'habitatge de diversos ajuntaments. L'altra peça del sistema, que

ha d'articular el marc general de tot Catalunya, és el pla sectorial territorial d'habitatge. L'elaboració del pla sectorial territorial d'habitatge ja estava prevista a la Llei de l'habitatge de Catalunya del 2007, que preveia aprovar-lo en el termini d'un any. Però, per diferents motius polítics i vinculats a l'impacte de la crisi econòmica i financera, s'ha anat postergant en el temps la seva aprovació. De fet, la Generalitat ha donat recentment llum verda al pla.

Per interrelacionar les dades, es pot aprofitar el potencial de la xarxa i les TIC, si bé Bosch adverteix: "Les TIC no ho resoldran tot. No es pot posar la tecnologia per sobre del coneixement".

"De vegades tenim dades macro, però quan baixem a nivell local no sabem gaire què està passant"

Un altre repte és el de continuar nodrint les estadístiques sobre habitatge amb dades de qualitat i territorialitzades. "De vegades tenim dades macro, però quan baixem a nivell local no sabem gaire què està passant", admet Bosch. A més, afegeix que les anàlisis quantitatives es podrien completar amb estudis qualitatius, que "aporten valor afegit a la recerca" i que en general, i particularment a Catalunya, estan molt poc esteses.

En definitiva, Bosch insisteix a continuar avançant en la gestió de les dades públiques, ja no només per planificar les polítiques d'habitatge, sinó per controlar-ne la implementació i especialment per avaluar-les. En aquesta darrera fase és on l'ús de les dades és menys freqüent a Catalunya, tot i la importància de valorar el resultat d'una política per determinar-ne l'efectivitat.

Un dels referents a l'Estat espanyol en la gestió de les dades públiques sobre habitatge i el seu ús per millorar les polítiques en aquesta matèria és l'Observatori

ELENA SÁNCHEZ, responsable d'innovació de l'Observatori Basc de l'Habitatge:

Cal trobar el punt d'equilibri que ens permeti ser transparents, aplicar les dades per a les polítiques públiques i alhora el dret a la privacitat

Basc d'Habitatge, que depèn del Departament de Planificació Territorial, Habitatge i Transport del Govern d'Euskadi. La responsable d'innovació de l'observatori, Elena Sánchez, exposa que sempre han partit de la premissa de trobar el punt d'equilibri entre la necessitat de publicar les dades amb transparència i d'aplicar-les per a la millora de les polítiques públiques a partir d'un enfocament *data-driven* (o de presa de decisió basada en les dades) i la de garantir el dret a la privacitat.

Reconeix que el camí per cercar aquest punt d'equilibri no és "gens fàcil". El gran volum de dades gestionat actualment per l'Administració genera moltes oportunitats, però no està exempt de riscos. Un dels més evidents és la "temptació" dels responsables polítics d'obtenir beneficis, per exemple en termes electorals, a partir de l'accés a aquestes dades.

Només cal observar les praxis ja habituals al sector privat per ser conscient del risc i alhora de la responsabilitat que comporta gestionar volums tan importants de dades. Moltes empreses privades les estan "monetitzant", és a dir, estan aprofitant les dades dels seus clients o dels seus potencials clients, a què poden accedir a través d'internet, per perfeccionar les seves estratègies publicitàries i de vendes i augmentar així el seu marge de benefici.

En un context en què s'està estenent la monetització de les dades en diferents sectors, Sánchez insisteix en prevenir aquestes pràctiques a l'Administració: "Allò que a l'empresa és un valor, perquè al final caracteritzes bé el client, a l'Administració pot no ser-ho

"Allò que a l'empresa és un valor, perquè al final caracteritzes bé el client, a l'Administració pot no ser-ho tant, perquè hi ha un xoc de trens entre dades i dret a la privacitat de la ciutadania"

tant, perquè hi ha un xoc de trens entre dades i dret a la privacitat de la ciutadania".

Alhora, la necessitat de protegir la privacitat de la ciutadania tampoc no es pot convertir en un pretext per no garantir la transparència de les dades públiques. "Sovint a l'Administració la disjuntiva acaba sent guanyada per la protecció de dades i no pel dret a la informació, perquè és el més còmode", denuncia. Per a Sánchez, cal que les administracions facin un necessari exercici de "ponderació" dels diferents drets i necessitats vinculats al registre i tractament de les dades públiques i que adoptin les solucions que conjuguin millor les necessitats de transparència i privacitat en cada cas.

A l'Observatori Basc d'Habitatge ja fa temps que reflexionen sobre el

"Sovint a l'Administració la disjuntiva acaba sent guanyada per la protecció de dades i no pel dret a la informació, perquè és el més còmode"

Elena Sánchez destaca que l'anàlisi de les dades de l'ITE a partir de *big data* els permet estar més preparats davant de l'oportunitat dels fons Next Generation.

tema i això ha portat a fer una anàlisi i un tractament de les dades, que ja s'està posant al servei de les polítiques públiques. Elena Sánchez destaca que el darrer Pla director d'habitatge d'Euskadi (2021-2023) està "fet a mida" de les necessitats de la població, ja que s'ha elaborant partint d'una diagnosi de centenars d'indicadors, enquestes massives, més de 2.400 aportacions de la ciutadania i la participació de més 700 organitzacions.

Un dels factors que també ha portat Euskadi a aplicar l'enfocament *data-driven* en les polítiques d'habitatge és el mateix marc legal. L'Estatut d'Euskadi reconeix l'habitatge com un dret subjectiu, cosa que significa que la ciutadania pot denunciar-ne la vulneració davant d'un tribunal. Això contrasta amb el marc legal estatal o el català, on el dret constitucional o estatutari a l'habitatge com a tal no es pot demandar directament davant de la justícia, sinó que cal que una llei el desenvolupi per poder reclamar-ne un eventual incompliment.

El reconeixement estatutari del dret a l'habitatge a Euskadi ha generat més pressió sobre el sistema de protecció pública d'habitatge. "Tenim els jutjats que ens poden dir que la ciutadania té un dret subjectiu i no l'estem complint", exposa Sánchez. De fet, l'Observatori Basc d'Habitatge ha desenvolupat un projecte de *big data* per preveure quantes persones podrien exercir aquest dret subjectiu i demanar-lo davant dels tribunals durant la propera dècada, per tal d'anticipar-se i poder generar polítiques públiques que resolguin aquestes necessitats. Aquest sistema de *big data* encreua dades sobre la situació socioeconòmica de les famílies, les tendència d'oferta i demanda del mercat de l'habitatge, el registre d'habitatges protegits, etcètera.



Elena Sánchez al FHAR

Així mateix, l'Observatori també ha ideat un *big data* relacionat amb la Inspecció Tècnica d'Habitatges (ITE) que serveix per recollir i tractar les dades que l'ITE genera relacionades amb la qualitat dels habitatges i les seves necessitats pel que fa a la rehabilitació (de façanes, cobertes, ventilacions, ascensors, eficiència i estalvi energètic, etcètera). Elena Sánchez destaca que l'anàlisi d'aquestes dades a partir del *big data* els permet ara estar més preparats davant de l'oportunitat històrica que representen els fons europeus Next Generation: "Nosaltres anem amb aquest bagatge, sabem quines són les necessitats del nostre parc d'habitatge en matèria de rehabilitació".

Per continuar avançant en la gestió de dades públiques, Elena Sánchez es pregunta si les institucions podrien ser "més proactives" a l'hora d'incentivar que aquelles persones que no demanen certs ajuts, però que a l'Administració li consta que tenen dret a fer-ho, puguin accedir-hi.

Elena Sánchez apunta un altre repte cabdal perquè la informació sigui transparent i accessible: "Cal divulgar els temes d'habitatge a la ciutadania en general amb un to més comestible i digerible que vagi més enllà del públic expert". Amb aquest objectiu, l'Observatori Basc de l'Habitatge va posar en marxa fa uns anys un blog, on es publiquen articles periodístics sobre els propis informes i posicionaments de l'Observatori. Això s'acompanya amb "píndoles informatives" breus focalitzades en temes concrets, que es difonen a través de les xarxes socials. Aquests nous canals, amb una visió més periodística, han ajudat a incrementar l'impacte mediàtic de l'Observatori. "Hem hagut de sortir del mateix observatori i crear un web perquè la gent hi accedís de manera menys acadèmica", conclou.

"Cal divulgar els temes d'habitatge a la ciutadania en general amb un to més comestible i digerible que vagi més enllà del públic expert"

Geohive, la plataforma digital que interrelaciona dades d'habitatge a Irlanda

Si posem la mirada en el context europeu, hi ha països com la República d'Irlanda on s'han

desenvolupat eines digitals punteres per tal de vincular i interrelacionar dades sobre habitatge, posant-les al servei de la planificació de les polítiques públiques en aquesta matèria.

L'Agència Irlandesa de Cartografia ha desenvolupat una plataforma geoespacial interactiva, denominada Geohive (airomaps.geohive.ie/dho) que vincula diferents registres de dades sobre habitatge i empra sistemes de cartografia i geolocalització,

per tal de poder consultar-les de manera territorialitzada (per zones, barris, etcètera). Es tracta de dades demogràfiques, del cens i de la situació socioeconòmica de la població, de la planificació de les polítiques d'habitatge, del comportament del mercat de l'habitatge. A més, les dades, no només es poden visualitzar, sinó que també es poden tractar, per exemple, es poden extreure taules o mapes de les dades en què estigui interessat cada usuari o usuària.

El regidor d'Habitatge, Investigació i Desenvolupament de Dublín i director de l'Observatori de l'Habitatge de Dublín, Dáithí Downey, remarca que la plataforma Geohive conjuga la necessitat de transparència i el dret a la privacitat. "Totes les dades compartides al web són d'accés d'obert i respecten la legislació de protecció de dades".



L'Observatori de l'Habitatge de Dublín ha acompanyat el desenvolupament d'aquesta plataforma amb eines i canals de divulgació sobre el tema, com ara diversos pòdcasts divulgatius de persones vinculades a l'habitatge des de diferents perspectives (l'Administració, l'arquitectura, els col·lectius socials...).

DÁITHÍ DOWNEY, regidor d'Habitatge de Dublín:

“Totes les dades compartides al web són d'accés d'obert i respecten la legislació de protecció de dades”

La necessitat de planificar les polítiques d'habitatge, un estímul per millorar la gestió de dades

Si l'Ajuntament de Dublín ha apostat per millorar la seva gestió de les dades a través d'una plataforma capdavantera com aquesta, és per la seva reflexió prèvia sobre la necessitat de dotar d'un marc comú a la planificació pública de les polítiques d'habitatge. És a dir, un marc que doni coherència i serveixi per articular els plans i estratègies multinivell que s'adopten des de diferents institucions (d'àmbit internacional, nacional, regional i local) i que tenen incidència sobre la ciutat. El coneixement i l'anàlisi de les dades és un factor decisiu per valorar com s'adaptin les directrius dels diferents plans a cada entorn local.

Els *gaps* entre diferents plans i normatives es produeixen, no només entre estratègies procedents d'institucions de diferents nivells territorials, sinó entre plans dissenyats des del propi municipi. Downey explica que, només a Dublín, han arribat a coincidir tres plans estratègics amb incidència sobre les polítiques d'habitatge (el Pla econòmic i de comunitat 2016-2021, el Pla de desenvolupament urbà 2022-2028 i el Pla d'acció climàtica 2019-2024). Per tal d'alinejar els seus continguts sota un paraigua comú, l'Ajuntament està emprant els objectius de desenvolupament sostenible (ODS) com a element unificador.

Als plans locals, s'hi afegeix l'estratègia estatal *Housing for all*, el primer pla d'Irlanda d'habitatge sostenible, per al desenvolupament del qual la capital del país, Dublín, és una peça fonamental. Aquesta estratègia compta amb un programa d'inversió multianual per al període 2022-2030 que preveu destinar 4.000 milions anuals a les polítiques d'habitatge. Amb aquesta inversió, l'objectiu és fer 300.000 habitatges assequibles.

El cas de Dublín mostra, doncs, com l'anàlisi de dades, facilitada per les tecnologies digitals, contribueix a l'objectiu de planificar les polítiques d'habitatge públic.

La Càtedra d'Estudis de l'Habitatge de Barcelona, la primera interuniversitària de l'Estat

Només la disponibilitat de dades no garanteix que es posin al servei de la millora de les polítiques públiques d'habitatge. Cal analitzar-les i estudiar-les per poder extreure'n conclusions útils que orientin els gestors públics en aquest camp.

Aquesta és una de les necessitats a què vol donar resposta la nova Càtedra d'Estudis de l'Habitatge de Barcelona. Es tracta d'una càtedra capdavantera per incentivar la formació, la recerca, la difusió i l'avaluació de les polítiques públiques d'habitatge a partir d'un enfocament interdisciplinari. Vol contribuir a millorar i innovar les polítiques d'habitatge, integrant en una mateixa càtedra totes les administracions amb competències en aquest àmbit a la capital catalana i les quatre universitats públiques de Catalunya.

Participen en aquesta iniciativa l'Ajuntament de Barcelona, la Generalitat de Catalunya, el govern estatal, la UPC (Universitat Politècnica de Catalunya), la UAB (Universitat Autònoma de Barcelona), la UB (Universitat de Barcelona) i la UPF (Universitat Pompeu Fabra). Les quatre universitats, l'Ajuntament i la Generalitat, a través de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, es van involucrar en la càtedra des de l'inici del seu procés de gestació, que va

començar a finals del 2019, mentre que el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana s'hi ha sumat més recentment.

El conveni entre totes les parts involucrades en el projecte es va signar el novembre del 2021 i aquell mateix mes se'n van avançar els objectius generals al Fòrum d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona. Posteriorment, el 28 de febrer de 2022, es va fer un acte de presentació oficial al campus de Ciutadella de la UPF.

Josep Maria Montaner, catedràtic de teoria de l'arquitectura de la UPC i codirector de la càtedra, explica que aquesta iniciativa "vol potenciar la recerca interdisciplinària i aplicada en l'habitatge", coordinar els grups d'investigació ja existents i facilitar espais d'intercanvi dels coneixements ja adquirits a partir dels estudis ja realitzats sobre el tema. La càtedra s'involucrarà en projectes de recerca a escala nacional i internacional.

JOSEP MARIA MONTANER,
codirector de la càtedra:

"Vol potenciar la recerca interdisciplinària i aplicada en l'habitatge"

Un altre objectiu de la càtedra és contribuir a la formació sobre diferents qüestions vinculades a l'habitatge, des de diferents perspectives i disciplines. Es preveu crear el primer màster oficial d'habitatge de tot l'Estat, a més d'organitzar postgraus, cursos i tallers o organitzar congressos acadèmics.

Altres eixos d'actuació són assessorar les administracions públiques pel que fa a les polítiques d'habitatge o compartir el coneixement sobre el tema amb la ciutadania, a través d'informacions de caire més divulgatiu.

En la càtedra, es volen integrar les diferents disciplines de coneixement amb implicacions sobre les condicions d'accés a l'habitatge (el dret, l'economia, l'arquitectura i l'urbanisme, la geografia, la sociologia, la comunicació, etcètera). “Fer confluïr el coneixement interdisciplinari amb l'experiència de les administracions que porten a terme polítiques d'habitatge fa que la càtedra tingui molt de potencial. La possibilitat de sumar teoria i pràctica li dona un potencial molt valuós”, exposa Judith Gifreu, professora de dret administratiu a la UAB i codirectora de la càtedra.

Per a Gifreu, la creació d'aquesta càtedra a Catalunya és el resultat d'un procés d'innovació en polítiques i normatives sobre habitatge, els orígens del qual s'han de situar en la crisi financera del 2008 i la necessitat de cercar noves respostes a l'emergència habitacional. En són una mostra les diverses lleis aprovades pel Parlament de Catalunya per iniciativa dels moviments socials com ara la llei 24/2015 contra l'emergència habitacional i la pobresa energètica —o les que l'han succeït per mantenir o ampliar les obligacions dels grans tenidors pel que fa al lloguer social (la llei 4/2016, el Decret 17/2019 o la llei 1/2022)— o la llei de la regulació del preu del lloguer (11/2020), declarada inconstitucional el març del 2022.

Per a Gifreu, amb la nova càtedra es pretén, justament, donar una nova embranzida a aquest procés d'innovació “identificant elements que ajudin a impulsar a Catalunya

JUDITH GIFREU,
codirectora de la càtedra:

“Fer confluïr el coneixement interdisciplinari amb l'experiència de les administracions que porten a terme polítiques d'habitatge fa que la càtedra tingui molt de potencial”

MONTANER:

“No hi havia antecedents d'un conveni d'aquestes característiques, només d'universitats amb el sector privat o amb una institució, però no existia un model de conveni tan plural”

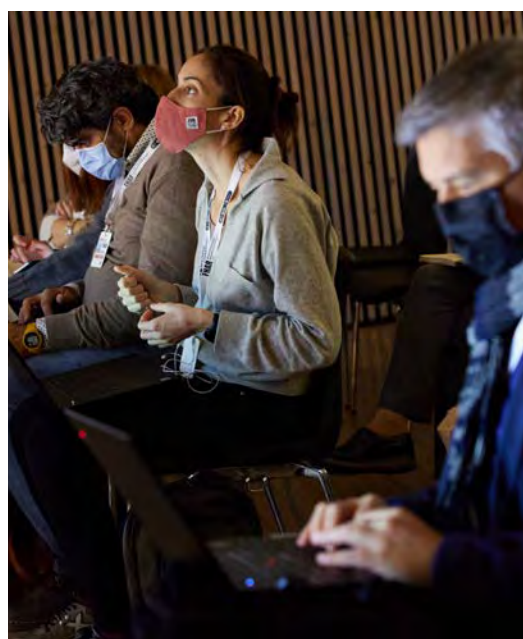
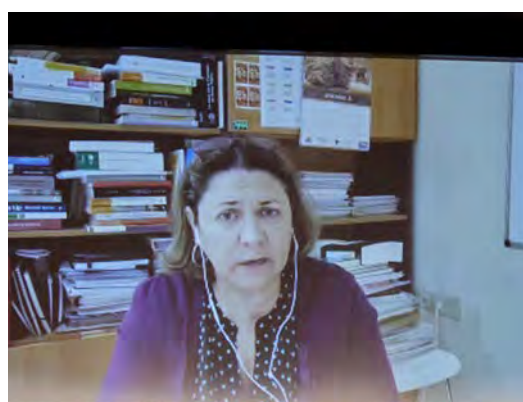
pràctiques que ja estan molt esteses en altres països: propietats temporals o compartides, *coliving*, promoció industrialitzada, noves fórmules de col·laboració publicoprivada per garantir l'habitatge assequible o per promoure l'economia circular, l'ús de materials sostenibles en la construcció d'habitatge...”.

Gestar una càtedra que implica diferents universitats i diferents disciplines de coneixement, a més de l'Administració pública, ha suposat un procés de treball de més de dos anys, des de finals del 2019 fins al novembre del 2021, quan es va signar el conveni entre totes les parts involucrades. En aquest procés, s'han hagut de sortejar diversos obstacles: la dificultat de coordinar i cercar consensos, les interrupcions que s'han produït a causa del context de la pandèmia, els canvis de rectorat a les universitats involucrades i, especialment, la manca d'antecedents d'un conveni a Catalunya per crear una càtedra interuniversitària. El codirector de la Càtedra Josep Maria Montaner exposa: “No hi havia antecedents d'un conveni d'aquestes característiques, només



d'universitats amb el sector privat o amb una institució, però no existia un model de conveni tan plural. Els serveis jurídics i econòmics han treballant molts mesos per acordar un model de conveni”.

Segons l'acord subscrit el novembre del 2021, després d'un protocol previ signat el mes de juny anterior, la càtedra està codirigida per directors i directores de totes les universitats involucrades. Els codirectors són Judith Gifreu, professora de dret administratiu de la UAB; Josep Ferrer, catedràtic de dret civil de la UPF; Josep Maria Montaner, catedràtic de teoria de l'arquitectura de la UPC, i Montserrat Pareja-Eastaway i Juli Ponce, professora del Departament d'Economia i catedràtic de dret administratiu de la UB. La Càtedra té seus a les quatre universitats i el seu centre de referència es troba l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona (ETSAB) de la UPC. La coordinació de la càtedra recau en una comissió mixta, de la qual formaran part els codirectors i codirectores de les quatre universitats, juntament amb representants de les administracions implicades.



Barcelona és la seu del Congrés de la *Europe Network for Housing Research* 2022

Entre els reptes més immediats de la nova càtedra hi ha fer una anàlisi de l'estat de la qüestió, identificant els grups de recerca ja existents i les investigacions ja realitzades fins ara, i involucrar-se en el gran esdeveniment internacional de recerca sobre habitatge, que tindrà lloc a Barcelona el 2022. Barcelona ha estat la ciutat escollida per la Xarxa Europea de Recerca sobre l'Habitatge per celebrar-hi, del 30 d'agost al 2 de setembre, el Congrés de la *Europe Network for Housing Research* (ENHR). 🏡

“En l'àmbit europeu es fa evident la relació directa entre l'existència d'observatoris i espais de recerca amb el desenvolupament efectiu del dret a l'habitatge”

MIRELA FIORI I XAVIER ANZANO
(Màster oficial de ciutat i urbanisme de la UOC)

Al conjunt de l'Estat espanyol, i amb particular intensitat a Catalunya, han començat a emergir durant els darrers anys algunes iniciatives per aprofundir en la recerca i la investigació sobre habitatge. D'aquesta manera s'estan començant a donar passos per revertir el nostre dèficit històric, també pel que fa a la recerca en aquest camp, estretament lligat a l'endarreriment que, en general, pateixen les polítiques públiques d'habitatge a l'Estat espanyol en el context europeu.

“En l'àmbit europeu es fa evident la relació directa entre l'existència d'observatoris i espais de recerca amb el desenvolupament efectiu del dret a l'habitatge i l'abast de les polítiques públiques”, exposen Mirela Fiori, directora del programa del Màster oficial de ciutat i urbanisme de la UOC, i Xavier Anzano, professor col·laborador d'aquest estudis. El màster ofereix una formació transdisciplinària sobre habitatge i una aproximació integral als factors que incideixen sobre aquest dret arreu del territori, adreçada especialment al personal tècnic i polític de les administracions es va iniciar a la UOC l'any 2006 i és hereu del que va començar prèviament a la Universitat de Barcelona per iniciativa de l'urbanista Jordi Borja l'any 1999.

La directora i el professor col·laborador d'aquest màster valoren positivament els avenços dels darrers anys per promoure la formació i la recerca en habitatge a Catalunya,



per tendir cap als estàndards europeus: “S’ha avançat molt, i en poc temps, fa 5-10 anys no existia res, únicament projectes”. Afegeixen que, en relació amb el conjunt de comunitats autònomes, “Catalunya és on l’Administració disposa des de fa temps d’aquests espais i organismes de recerca i de treball estadístic”.

Com a exemples previs a la Càtedra Barcelona d’Estudis d’Habitatge, citen l’Observatori Metropolità de l’Habitatge (O-HB). L’O-HB es va crear l’any 2017, amb el suport de l’AMB, la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya. És un observatori d’àmbit supramunicipal, que es dedica a l’estudi i l’anàlisi de dades sobre habitatge dels diferents municipis de l’àrea metropolitana i treballa per generar un sistema d’indicadors comú sobre el tema. També aporta eines per avaluar i dissenyar les polítiques públiques en aquest àmbit.

A Espanya, existeixen des de fa pocs anys eines de mapificació estadística sociourbanística que aprofitin el potencial de les tecnologies digitals per relacionar dades que incideixen sobre les condicions d’accés a l’habitatge, i “les presentacions de les dades que fa l’Observatori Metropolità de l’Habitatge en són un exemple”, destaquen la directora i el professor del màster de la UOC.

Des del seu punt de vista, el procés d’innovació per començar a crear espais de recerca i anàlisi

sobre habitatge es va desencadenar a partir de la Llei del dret a l’habitatge de Catalunya del 2007, que preveia la creació d’organismes amb aquesta finalitat per contribuir a la planificació de les polítiques en aquest camp. Però també atribueixen que Catalunya estigui més avançada en aquest àmbit que d’altres llocs de l’Estat a “l’important moviment ciutadà pel dret a l’habitatge que ha tingut el seu origen a Catalunya”, com mostra el cas de la PAH o del Sindicat de Llogaters. Especialment a través de l’Observatori DESC, que es dedica a promoure la recerca i les publicacions relacionades amb els Drets Econòmics, Socials i Culturals —entre ells l’habitatge—, els moviments socials han promogut la realització d’estudis en aquest camp, per complementar i suplir els dèficits d’allò que no reflecteixen les estadístiques oficials.

Tot aquest procés previ ha facilitat la constitució de la Càtedra Barcelona Estudis d’Habitatge, que per a Fiori i Anzano aportarà “valor afegit” a totes les iniciatives que ja estan en marxa per promoure la recerca en aquesta matèria, com a “espai de debat i desenvolupament del dret a l’habitatge, amb rigor i qualitat”.

Altres centres de recerca i formacions en habitatge: alguns exemples

A CATALUNYA

- .. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB): www.ohb.cat
- .. Observatori Local d'Habitatge de la Diputació de Barcelona: www.diba.cat/es/web/observatori-local-habitatge
- .. Observatori DESC: observatoridesc.org/es
- .. Càtedra Unesco d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili (URV): housing.urv.cat
- .. Càtedra d'Habitatge Digne i Sostenible de la UPF Barcelona School of Management: www.bsm.upf.edu/es/catedra-vivienda-digna-sostenible
- .. Postgrau en polítiques d'habitatge de la URV: housing.urv.cat/portada/docencia/postgrau-en-politiques-dhabitatge
- .. Màster metròpoli en estudis urbans i metropolitans de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB): iermb.uab.cat/es/mastermetropoli-es/
- .. Màster oficial de ciutat i urbanisme de la Universitat Oberta de Catalunya (UOC): estudis.uoc.edu/ca/masters-universitaris/ciutat-urbanisme/professorat

A LA RESTA DE L'ESTAT ESPANYOL

- .. Observatori d'Habitatge i Sòl del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana: www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/estudios-y-publicaciones/observatorio-de-vivienda-y-suelo
- .. Observatori Basc de l'Habitatge: www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovhome
- .. Observatori d'Habitatge de Galícia: www.observatoriodavivenda.gal
- .. Observatori d'Habitatge i Sòl de Cantàbria: www.observatoriovivienda.cantabria.es
- .. Càtedra *Zaragoza de Vivienda* de la Universitat de Saragossa: catedrazaragozavivienda.wordpress.com/acerca-de
- .. Càtedra Vivienda - EMVISESA de la Universitat de Sevilla: sevillabuenasnoticias.com/la-hispalense-crea-la-catedra-vivienda-emvisesa
- .. Càtedra d'innovació en habitatge de la Universitat Politècnica de València (UPV): calab.es/catedra-habitatge
- .. Càtedra d'habitatge i dret a la ciutat de la Universitat de València: catedrahabitatge.es/es/la-catedra
- .. Màster en habitatge públic de la Universitat del País Basc: www.masterviviendapublica.com
- .. Màster d'arquitectura en habitatge col·lectiu de la Universitat Politècnica de Madrid i el Swiss Federal Institute of Technology (ETH) de Zuric: www.mchmaster.com

EN L'ÀMBIT EUROPEU I INTERNACIONAL

- International Housing Observatory:
int.housing-observatory.com/about.html
- International Observatory on Social Housing:
internationalsocialhousing.org
- Housing Europe Observatory:
www.housingeurope.eu/page-91/housing-europe-observatory
- United Kingdom Housing Observatory:
uk.housing-observatory.com
- Dublin Housing Observatory:
www.housingmodeldublin.ie/about/dublin-housing-observatory
- Vienna's Housing Research Division: socialhousing.wien/tools/housing-research
- Housing Evolutions Hub: www.housingevolutions.eu
- Housing Solutions Platform: www.housing-solutions-platform.org/housing-solutions-platfor
- European Observatory on Homeless: www.feantsaresearch.org
- London School of Economics (LSE) Cities:
www.lse.ac.uk/cities
- Lincoln Institute of Land Policy:
www.lincolninst.edu/es/sobre-el-instituto-lincoln
- Institute for Housing and Urban Development Studies (IHS) de la Erasmus University Rotterdam: www.ihs.nl

Conclusions

Les respostes per garantir el dret a l'habitatge i la seva assequibilitat són múltiples i les aliances que el sector públic pot realitzar amb d'altres agents socials i econòmics per desenvolupar-les poden adoptar diverses formes (aliances publicoprivades, publicocomunitàries...). Alhora, els processos per promoure, no només habitatges assequibles, sinó també la millora de l'entorn urbà que els envolta, també ha d'alinejar-se amb els objectius de desenvolupament sostenible (ODS) de les Nacions Unides per al 2030, pel que fa a aspectes relacionats amb la sostenibilitat ambiental i energètica, a la inclusió social i a la millora de la salut i el benestar de les persones.

Si a l'inici d'aquesta publicació exposàvem els diferents reptes que planteja l'ampliació de l'habitatge assequible, a continuació resumim les conclusions a què s'ha arribat sobre com donar resposta a cadascun d'ells.



Respostes per posar les dades al servei de la planificació de les polítiques d'habitatge

- .. Sistematitzar processos administratius que permetin optimitzar l'ús de l'elevat volum de dades de què disposa el sector públic per planificar, implementar i avaluar les polítiques d'habitatge en cada context local. També es pot recórrer a les TIC amb aquesta finalitat i, fins i tot, a bots d'intel·ligència artificial per al tractament i l'anàlisi de les dades d'habitatge, com ja fa en aquests moments l'Observatori d'Habitatge d'Euskadi.
- .. Definir protocols administratius que defineixin com conjugar la necessària transparència de la informació pública amb el dret a la privacitat de la ciutadania, des de l'inici dels processos de tractament de dades per part de les institucions.
- .. Avançar en el desglossament de les dades per territoris, per tal de poder analitzar amb més profunditat la situació de zones concretes i dissenyar plans locals d'actuació més acurats.
- .. Interrelacionar més dades públiques sobre factors socioeconòmics i demogràfics, parc d'habitatge assequible o oferta i preus del mercat immobiliari per territoris, per tal d'extreure'n conclusions útils per a la planificació de les polítiques públiques. També es pot aprofitar el potencial d'internet amb aquesta finalitat, articulant plataformes web que facilitin la interrelació de les dades. La plataforma Geohive de la República d'Irlanda és un referent a seguir.
- .. Incentivar la recerca i la investigació interdisciplinària sobre habitatge i facilitar que contribueixi a la millora de les polítiques públiques en la matèria. Al conjunt de l'Estat, comparativament amb d'altres països de l'entorn europeu, encara són escasses les iniciatives amb aquesta finalitat, però estan creixent, sobretot a Catalunya. La recent Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge, la primera càtedra interuniversitària de tot l'Estat que també involucra l'Administració local, autonòmica i estatal, o l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, que funciona des del 2017, en són una bona mostra.
- .. Cal facilitar informació de caire divulgatiu i periodístic sobre les diferents qüestions que afecten el dret a l'habitatge per a la població en general. L'habitatge involucra el conjunt de la ciutadania, no únicament el públic expert.



Respostes perquè les polítiques d'habitatge vagin més enllà dels col·lectius amb més dificultats i s'adrecin al conjunt de la ciutadania

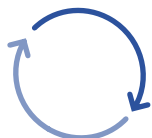
Juntament amb les mesures d'urgència i adreçades als col·lectius amb més dificultats socioeconòmiques (ajuts per pagar el lloguer, derivació a pisos de lloguer social, etcètera), cal que els poders públics impulsin actuacions per ampliar el parc d'habitatge assequible adreçat a persones que, tot i tenir una situació més normalitzada, tenen igualment problemes per accedir a l'habitatge, per l'escletxa existent entre els preus del mercat immobiliari i els nivells salarials. Entre les mesures que cal adoptar, hi ha les següents:

- .. Rehabilitar edificis públics que tenien altres usos (industrials, antics hospitals o escoles...) per destinar-los a habitatge assequible.
- .. Exercir el dret de tanteig i retracte, que dona preferència a l'Administració per adquirir els habitatges que es posen a la venda, per destinar-los al lloguer públic.
- .. Desenvolupar programes de compra d'immobles, prioritàriament a les zones urbanes cèntriques i més gentrificades, per destinar-los al lloguer assequible. Això pot contribuir a revertir la tendència històrica d'Espanya de situar l'habitatge protegit a les perifèries urbanes.
- .. Mobilitzar edificis amb altres usos (d'oficines, turístics...) per destinar-los a lloguer assequible.
- .. Controlar els mals usos de l'habitatge (pisos buits que es podrien mobilitzar per a lloguer assequible, habitatge de protecció que és rellogat il·legalment, etcètera).
- .. Estudiar en determinats casos, si és necessari per motius d'interès general, mesures d'expropiació d'habitatges a grans tenidors i empreses immobiliàries, acompanyades de les indemnitzacions que escaiguin, segons el marc legal corresponent en cada cas. La consulta popular celebrada a Berlín el 26 de setembre de 2021, sota el lema "Deutsche Wohnen enteignen!", va en aquesta direcció. El 56% dels votants van secundar l'expropiació de més de 200.000 pisos, el 10% del parc de la ciutat, a més de 3.000 empreses privades d'habitatge per destinar-les a ús social. Ara, una comissió d'experts està estudiant com donar compliment al mandat popular.
- .. Desenvolupar noves promocions d'habitatge assequible adreçades a la població en general. Es poden combinar les promocions públiques amb les realitzades en el marc d'aliances publicoprivades o publicocomunitàries (vegeu els punts 4 i 5).



Respostes per aconseguir una oferta de lloguer assequible suficient també al mercat privat

- .. Una opció és establir normatives per regular les rendes del lloguer, que han de determinar el sistema de limitació de preus, com ja s'ha fet en diverses ciutats europees (París, Berlín, Copenhaguen, Barcelona...). Els sistemes poden ser diversos i es poden combinar diferents fórmules. Les més habituals són establir llindars màxims de preus, a partir de les rendes del lloguer d'habitatges comparables en el mercat, o impedir que, en tornar a llogar un pis que ja estava arrendat anteriorment, es pugui incrementar el preu més enllà de la inflació. Les normatives també han de delimitar quin tipus de propietaris hi estan subjectes —si només els grans tenidors o també els petits— i establir on està el llindar entre uns i altres (en quin nombre de pisos en propietat).
- .. Una altra possibilitat és aplicar incentius fiscals perquè els arrendadors lloguin els pisos a preus assequibles, una mesura que, en termes generals, encaixa més amb el perfil dels petits propietaris.
- .. En el cas del lloguer turístic (de curt termini), establir limitació de places d'aquest tipus d'allotjaments a les ciutats, especialment a les zones més cèntriques i gentrificades; controlar que els pisos que es fan servir amb aquest ús tinguin llicència per fer-ho, i sancionar les males praxis. En aquest sentit, és exemplar el cas de París, on el Tribunal de Justícia va imposar una multa de 8 milions d'euros a Airbnb el juliol del 2021, per no donar d'alta al registre municipal pisos de lloguer turístic de la ciutat registrats al seu web.
- .. Descentralitzar les competències en polítiques d'habitatge, per donar a les comunitats autònomes i als ajuntaments més capacitat per fer front des de la proximitat a l'impacte de la gentrificació i de l'encariment del preu de l'habitatge. Algunes sentències recents tant a Espanya com a Alemanya mostren que el marc legal vigent i la seva interpretació per part dels tribunals constitucionals d'ambdós països (Tribunal Federal, a Alemanya) dificulten a les ciutats, regions i comunitats autònomes emprendre mesures de regulació del preu del lloguer. El TC espanyol va declarar inconstitucional la normativa de regulació dels preus del lloguer a Catalunya el març del 2022. El Tribunal Federal Alemany va fer el mateix amb la congelació del llindar dels preus del lloguer a Berlín l'abril del 2021. En ambdós casos, el motiu esgrimit és que s'envaeixen competències estatals.
- .. Incrementar progressivament els volums d'habitatge públic i cooperatiu fins al punt que el seu propi pes dins del parc residencial actuï com a contrapès dels preus de mercat. Aquest és el cas de la ciutat de Viena, on la meitat del parc residencial de la ciutat correspon a aquestes dues modalitats.



Respostes per aconseguir que el sector públic i privat col·laborin en l'ampliació del parc de lloguer assequible

Per fomentar que les aliances entre l'Administració i les empreses s'encaminin a la promoció d'habitatge assequible, cal revertir el tipus de relació que han mantingut tradicionalment a l'Estat espanyol, que s'identifica amb el model "parasitari". Aquest model propicia la transferència de recursos públics de l'Estat al sector privat, com es va visualitzar clarament durant el període del *boom* immobiliari (1997-2007) i que es concreta per exemple amb la desqualificació de l'habitatge protegit i el seu pas al mercat lliure. Del que es tracta ara és de fer virar aquest tipus de relació cap a un model simbiòtic, en què el sector públic i el privat col·laborin per complir un objectiu d'interès general. Amb aquesta finalitat, cal que estableixin processos de diàleg i de treball en xarxa, que ajudin a superar les desconfiances i reticències que també existeixen entre el sector públic i el privat pel fet de tenir interessos i cultures corporatives diferents, que s'han de conciliar per treballar en projectes comuns. A aquest canvi de model, poden contribuir mesures com ara:

- .. Encetar processos de diàleg plurals que permetin arribar a uns consensos mínims, que articulin un marc comú i estable pel que fa als objectius d'ampliació d'habitatge assequible, que involucrin l'Administració, el sector privat, els promotors socials i la comunitat.
- .. Forjar aliances entre sector públic i privat en forma de partenariats destinats a la promoció d'habitatge assequible. La fórmula de la societat mixta Habitatge Metròpolis Barcelona, on sector públic i privat estan representats al 50%, pot ser exportable a d'altres ciutats grans i mitjanes de l'Estat.
- .. Definir un marc general jurídic i tributari que faciliti els partenariats i la replicabilitat de les societats mixtes publicoprivades per a la promoció d'habitatge assequible a d'altres territoris i a d'altres vessants de les polítiques d'habitatge (rehabilitació, gestió del parc de lloguer assequible...)
- .. Incentivar la participació de les empreses en partenariats publicoprivats per a la promoció d'habitatge assequible, especialment entre les companyies que tenen un perfil d'inversor institucional, que és el més procliu a aquest tipus de col·laboració, ja que cerca poc risc, té una visió a llarg termini, no busca beneficis immediats i es conforma amb una rendibilitat més limitada.
- .. Cedir sòl públic per part de les administracions per al desenvolupament de promocions d'habitatge assequible a través d'aliances publicoprivades.
- .. Mobilitzar capital privat i també recursos públics per poder desenvolupar aquest tipus de promocions conjuntes.



Respostes per impulsar les aliances publicocomunitàries per impulsar habitatge assequible

Les aliances publicocomunitàries es poden establir entre l'Administració i els promotors socials (principalment cooperatives i fundacions d'habitatges) o bé amb altres col·lectius de la comunitat, amb o sense una organització formal.

Barcelona s'ha convertit en punta de llança de les aliances publicocooperatives per a la promoció d'habitatge assequible a l'Estat espanyol, per a la qual cosa s'ha establert un conveni entre l'Ajuntament i els promotors socials (conveni ESAL). Però aquesta és encara una pràctica incipient a Catalunya i arreu de l'Estat. A continuació, s'exposen mesures per consolidar i escalar el model, perquè arribi a representar una part rellevant del parc d'habitatge de cara al futur.

- .. Incloure les aliances publicocooperatives en els plans estratègics de les administracions, com ja s'ha fet en el cas del Pla local d'habitatge de Barcelona 2016-2025.
- .. Facilitar models de governabilitat i governança compartida entre l'Administració i els promotors socials que facilitin les sinergies i el treball en xarxa.
- .. Fomentar les aliances amb la diversitat de promotors socials existents: cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, cohabitatge destinat a col·lectius específics (persones grans, residències intergeneracionals, joves, dones en situació de dificultat, famílies monoparentals femenines...), masoveria urbana, fundacions d'habitatge que promouen lloguer social, etcètera.
- .. Cedir sòl públic a cooperatives i fundacions d'habitatges en dret de superfície. És a dir, l'Administració el cedeix per llargs períodes de temps (a Barcelona s'està fent per a 99 anys), però sempre retenint-ne la propietat, per no acabar perdent a mitjà/llarg termini patrimoni públic.
- .. Mobilitzar sòl dotacional per a habitatge cooperatiu, de la mateixa manera que s'està fent ja amb promocions públiques.
- .. Mobilitzar sòl privat per al desenvolupament d'habitatges per part dels promotors socials.
- .. Establir un marc legal i polític en l'àmbit local i supralocal que reguli i faciliti les aliances publicocooperatives.
- .. Establir noves mètriques als serveis públics, que mesurin els valors socials que aporten els projectes d'habitatge cooperatiu (que quantifiquin els beneficis pel que fa a la generació de nous models de convivència, la reducció de l'impacte ambiental pels criteris de sostenibilitat que tenen en compte aquestes promocions, etcètera).
- .. Incrementar el finançament públic i privat per al desenvolupament d'aquestes promocions, en format de préstecs o d'ajuts/subvencions a fons perdut.
- .. Promoure que cada vegada més professionals vinculats als diferents sectors necessaris per a la promoció de l'habitatge (arquitectura, enginyeria...) es vinculin als projectes derivats d'aliances publicocomunitàries.
- .. Generar grans promotors socials, amb capacitat per incrementar substancialment els volums d'habitatges d'aquest tipus de promocions. Aquest és un repte que el conveni ESAL es marca a llarg termini.

Quant a les aliances publicocomunitàries amb d'altres col·lectius socials, al marge de cooperatives i fundacions d'habitatge, les experiències en el nostre entorn més proper encara són molt més escasses. Però es poden prendre com a referència pràctiques d'altres països per estudiar si es poden impulsar en el nostre context local més proper de cara al futur. Entre les diferents fórmules d'aliances publicocomunitàries figuren:

- .. Els *Community Land Trust* (CLT): en què un grup de veïns i veïnes s'organitzen per adquirir de manera col·lectiva un solar, per fer-hi un bloc d'habitatges, els pisos del qual seran de cadascuna de les persones que hi visquin. La fórmula del CLT va néixer als Estats Units i, en el cas europeu, s'ha estès a ciutats com Londres o Brussel·les.
- .. Impulsar processos participatius amb la ciutadania per definir les polítiques públiques d'habitatge i, alhora, ser permeable a les propostes de la societat civil al respecte.
- .. Fomentar habitatges col·laboratius, especialment a partir de la rehabilitació d'antics edificis en desús. En aquest cas, es pot comptar amb cooperatives d'habitatge que contribueixen al procés de remodelació, a partir de la seva expertesa. Però la clau és articular processos participatius amb els grups

socials que viuran als habitatges perquè les seves aportacions siguin fonamentals alhora de dissenyar-los i establir les normes de convivència en comunitat. Per exemple, a Bolonya, la iniciativa Porto 15, per convertir un edifici del centre històric de la ciutat en complex d'allotjament col·laboratiu per a menors de 35 anys, ha involucrat els mateixos joves al projecte.

- .. Involucrar les organitzacions que defensen els inquilins i inquilines en els processos per establir la regulació i els preus de lloguer, juntament amb l'Administració i els representants dels arrendadors, a través del model dels denominats acords tripartits, que ja funciona als Països Baixos, Suècia o Alemanya. Això no obstant, per poder implementar aquest sistema a Espanya, cal disposar prèviament de dades més completes sobre el conjunt d'arrendadors. El mercat de lloguer espanyol encara està poc professionalitzat, en un país que ha tingut tradicionalment una forta cultura de la propietat, i hi ha molts petits arrendadors que es mantenen en la opacitat. Cal professionalitzar el sector i poder identificar clarament qui són els interlocutors dels arrendadors amb qui s'hauria de negociar en un sistema d'acords tripartits.



Respostes per aconseguir finançament per promoure habitatge assequible

- .. Mobilitzar capital privat per al desenvolupament d'habitatge cooperatiu i de les fundacions socials d'habitatge, no només de les entitats de finances ètiques, que en aquests moments ja estan aportant préstecs amb aquesta finalitat a Catalunya, sinó també de la banca convencional, com passa en altres països (Països Baixos, Suïssa...). Cal, també, mobilitzar capital privat per desenvolupar processos de rehabilitació i d'industrialització que contribueixin a l'ampliació del parc d'habitatge assequible i sostenible, ja sigui de bancs, d'empreses immobiliàries o de serveis energètics especialitzats, entre d'altres.
- .. Incrementar el finançament públic amb aquesta finalitat per diferents vies: subvencions i ajuts a fons perdut, préstecs...
- .. Per facilitar el desenvolupament d'habitatge als promotors socials, l'Administració pot aportar garanties que els facilitin l'obtenció de crèdits privats. Part del finançament d'aquestes promocions, també es pot fer a través de la cessió de sòl, bonificacions fiscals o exempcions de determinades taxes o cànon, mentre no s'amortitzen els crèdits privats que hagin percebut per desenvolupar les promocions.
- .. El sòl també es pot convertir en una via per aconseguir finançament. Segons l'economista expert en habitatge Alejandro Inurrieta, un impost al sòl permetria captar 100.000 milions d'euros extres a Espanya, que es podrien destinar a polítiques d'habitatge. Al Regne Unit o Dinamarca, la fiscalitat contribueix a aquest objectiu.
- .. Més enllà dels recursos públics i privats, des de les cooperatives i fundacions d'habitatge i des de les pròpies comunitats, es poden impulsar iniciatives per a l'autofinançament. Per exemple, als Països Baixos, les cooperatives d'habitatge han articulat un sistema de garanties que els facilita l'obtenció de crèdits bancaris per desenvolupar les seves promocions. També, a Suïssa, les cooperatives d'habitatge han desenvolupat eines financeres comunes que els faciliten l'obtenció de garanties per accedir als préstecs bancaris.



Respostes per ampliar l'habitatge assequible a partir de la ciutat ja construïda

- .. Promoure la rehabilitació dels edificis públics i privats per destinar-los a habitatge assequible i aplicar-hi criteris de sostenibilitat ambiental, energètica i social, i per fomentar el benestar i la salut de les persones que hi visquin. Els fons europeus Next Generation i d'altres procedents de la *Renovation Wave*, també impulsada per la UE i alineada amb els objectius del Pacte Verd Europeu, o del Banc Europeu d'Inversions (BEI) poden contribuir a accelerar els processos de rehabilitació energètica.
- .. Identificar sòl disponible per a habitatge assequible en àrees en què s'impulsin processos de regeneració urbana (establint un percentatge mínim de reserva de sòl amb aquesta finalitat).
- .. Reconvertir sòl d'industrial –d'antigues zones industrials– en sòl per a habitatge assequible.
- .. Establir qualificacions de sòl específiques que garanteixin que un percentatge rellevant de les noves promocions residencials es destinin a habitatge assequible. A Viena, es va establir el 2019 una nova qualificació del sòl amb aquesta finalitat. Almenys dos terços dels habitatges construïts en el sòl amb aquesta qualificació han de ser per a habitatge públic i social.
- .. Garantir que un percentatge mínim d'habitatges de les noves promocions o grans rehabilitacions d'habitatge en sòl urbà consolidat es destinin a habitatge protegit. Aquesta és la mesura implementada a Barcelona a finals del 2018 per impuls dels moviments socials (on aquest mínim se situa en el 30%).
- .. Condicionar el preu dels habitatges de lloguer que s'edifiquen en sòl públic.
- .. Establir bancs públics de sòl destinats a habitatge assequible.
- .. Fer remuntes que afegixin habitatges nous sobre els blocs ja existents.



Respostes per promoure i rehabilitar habitatges assequibles que minimitzin l'impacte ambiental

Per minimitzar l'impacte ambiental dels habitatges de nova construcció, es poden impulsar mesures com:

- .. Adequar i integrar l'edifici en les condicions del seu hàbitat natural, com defensa la bioconstrucció.
- .. Triar materials sostenibles de construcció: pedra, maons de ceràmica, blocs de terra i feixos de palla comprimits, etcètera.
- .. Minimitzar els residus i promoure el reciclatge dels que es generin durant els treballs d'edificació. Cal potenciar un model d'economia circular, d'acord amb el principi de les tres "R" (Reciclatge, Recuperació i Reutilització).
- .. Tenir en compte, a l'hora de dissenyar l'edifici, que disposi d'un bon aïllament tèrmic, d'una ventilació natural adequada i d'un bon aprofitament de la il·luminació solar.
- .. Vetllar perquè els habitatges es proveeixin de fonts d'energia renovables (solar tèrmica, fotovoltaica...) i d'equipaments i electrodomèstics que ho facin possible i fomentar la descarbonització.
- .. Impulsar la industrialització dels processos constructius, que permet fabricar els diferents mòduls d'un habitatge en una fàbrica per després acoblar-los al lloc on s'ubicarà l'immoble. Això permet reduir els consums d'energia i de residus a l'obra i els temps de construcció, ja que la industrialització permet desenvolupar processos en paral·lel que amb el sistema tradicional s'han de fer de manera consecutiva. En desenvolupar els mòduls de

l'habitatge en un entorn industrial controlat, es pot garantir una millor qualitat constructiva. L'ús de la tecnologia pot facilitar aquests processos, ja que permet desenvolupar un prototipus digital de l'habitatge, que és el que guia el procés a fàbrica, així com facilitar la coordinació en xarxa dels diferents actors que intervenen en el procés (contractista, arquitecte, industrials...). Entre els principals reptes per escalar la industrialització, encara incipient a l'Estat espanyol, hi ha la necessitat de fer una aposta inversora més elevada en la matèria i una flexibilització del model tradicional de licitació d'habitatge, per facilitar-ne la implementació en les promocions públiques. Dissenyar processos de licitació, que facilitin en major mesura la col·laboració entre contractistes, arquitectes i industrials, i tinguin més en compte en la puntuació de les ofertes els criteris de sostenibilitat ambiental i social i la reducció dels temps constructius —més enllà dels merament econòmics— pot contribuir a fer-ho possible.

Quant als processos de rehabilitació, tenen una importància decisiva per millorar la sostenibilitat i l'eficiència energètica dels edificis. El parc residencial espanyol es caracteritza per la seva antiguitat (més de la meitat dels habitatges de l'Estat tenen més de 40 anys), cosa que està associada a una escassa eficiència energètica. Remodelar el parc és, doncs, una oportunitat per revertir aquests dèficits i alinear-los amb els criteris de sostenibilitat ja exposats anteriorment en relació amb els habitatges de nova construcció.



Respostes per promoure i rehabilitar habitatges que s'adaptin a les necessitats socials i garanteixin la salut de les persones

En el context de la pandèmia, especialment en els períodes de confinament, s'ha evidenciat la importància de garantir que les llars i el seu entorn reuneixin unes condicions que garanteixin la salut i el benestar de les persones. El context postcovid, aquests aprenentatges han de servir per incorporar en major mesura la perspectiva de la salut pública a l'arquitectura i a l'urbanisme. Pel que als edificis, es poden desplegar les següents línies d'actuació:

- .. Tenir en compte els múltiples factors que condicionen la salut, el benestar de les persones i que contribueixen a la sostenibilitat social i ambiental dels habitatges en els processos de construcció i rehabilitació. Més enllà de l'estalvi i eficiència energètica abordats en el punt anterior, cal tenir en compte factors com el nivell d'humitat, les condicions de ventilació i il·luminació, la salubritat, la disponibilitat d'espais exteriors (balcons, terrasses...), l'accessibilitat, l'adequació dels espais al perfil i nombre de membres de la llar i als diferents models de família, etcètera.
- .. Evitar i combatre la "síndrome de l'edifici malalt", el conjunt de les malalties derivades de factors vinculats al disseny dels edificis (càrregues electromagnètiques, electricitat estàtica, manca d'humitat, mala ventilació...)
- .. En el cas dels processos de rehabilitació, el més òptim seria realitzar una anàlisi de la situació concreta de cada edifici amb anterioritat, per després aplicar i prioritzar el que sigui més necessari en cada cas.
- .. Treballar perquè el Codi Tècnic de l'Edificació, en futures reformes, incorpori cada vegada més una mirada integral pel que fa les condicions que han de tenir els edificis per garantir la sostenibilitat social i ambiental i la salut de les persones que hi habiten o en fan ús.



Respostes per promoure models urbans sostenibles i saludables

Complementàriament a la millora de les condicions de vida a la llar, en el context postpandèmia, cal avançar decididament cap a models urbans saludables i sostenibles. Cal trencar la barrera entre urbanisme i edificació i planificar de manera integral els habitatges i el seu entorn, per garantir que tot el conjunt s'alineï amb els objectius de sostenibilitat social i ambiental i de salut. El denominat *urbanisme tàctic*, que s'ha desplegat especialment en el context de la pandèmia a Barcelona i d'altres ciutats europees, ha servit per iniciar processos amb aquesta finalitat, sobretot per pacificar carrers, però amb mesures provisionals que s'han d'ampliar i convertir en estructurals. En aquest sentit, cal emprendre eixos d'actuació com ara:

- .. Continuar pacificant l'espai públic amb solucions urbanístiques estructurals, que garanteixin més espai per als vianants i per a la bicicleta.
- .. Millorar el servei de transport públic i reduir la necessitat de desplaçar-se en vehicle a motor potenciant un model de ciutat amb mixtura d'usos. Cal garantir que, en qualsevol zona o barri de la ciutat, es puguin trobar els diferents centres i serveis necessaris per a la vida quotidiana. En el cas de Barcelona i l'àrea de metropolitana, s'ha assolit un nivell avançat de mixtura d'usos, però l'activitat econòmica sí que continua estant concentrada en zones determinades i genera mobilitat amb vehicle motoritzat privat. Cal, doncs, treballar per descentralitzar l'activitat econòmica al territori.
- .. Millorar d'altres aspectes relacionats amb la sostenibilitat ambiental i social dels espais urbans, tendint cap al model d'ecobarri. Als ecobarris, edificació i urbanisme es conceben com a part d'un mateix sistema, el conjunt del qual ha complir determinats estàndards de sostenibilitat ambiental, energètica, social

i de salut. Alguns ecobarris de referència a Europa són Vauban, a les afores de Freiburg (Alemanya) i Eva Laxmeerse, a Culemborg (Holanda).

- .. Involucrar la ciutadania, el teixit social i el sector privat en el repte compartit de promoure hàbitats urbans més sostenibles i saludables, que no pot impulsar exclusivament el sector públic. Cal aprofundir en la sensibilització ciutadana i del conjunt d'actors socials i econòmics amb aquest objectiu.

En definitiva, podem concloure que, enfront de la necessitat d'ampliar l'habitatge assequible, no hi ha respostes úniques. En elaborar cada pla local d'actuació, caldrà decidir quines s'han de desplegar segons les necessitats de cada context territorial, diagnosticades prèviament en base a les dades. Prendre com a referència les bones pràctiques de diversos països europeus (Àustria, els Països Baixos, Suïssa, Alemanya...), que ens porten dècades d'avantatge en aquest camp, pot servir per empènyer la innovació de les polítiques d'habitatge en el nostre entorn més proper (de col·laboració publicoprivada i publicocomunitària, de regulació del mercat de lloguer, de finançament, de rehabilitació energètica, de construcció sostenible i industrialitzada, etcètera). En aquesta línia, està treballant la ciutat de Barcelona, actuant com a motor de canvi de les polítiques d'habitatge arreu del país. Però cal continuar perseverant. La mercantilització de l'habitatge als mercats globals, sumada als dèficits històrics propis del context espanyol, fan necessari sumar esforços entre actors públics, privats, socials i comunitaris per reforçar les polítiques d'habitatge ja existents i explorar noves vies d'acció. Esperem que les aportacions recollides en aquesta publicació puguin contribuir al debat sobre el camí que cal seguir d'ara en endavant.

Bibliografia

- .. Ajuntament de Barcelona (2016). *Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025: Resum executiu*. www.habitatge.barcelona/sites/default/files/pdhib_-_resum_executiu_versio_accessible_0_0.pdf
- .. Agència de l'Habitatge de Catalunya (2021). *Butlletí trimestral, 2n trimestre de 2021*. habitatge.gencat.cat/web/content/home/dades/estadistiques/03_Informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_Catalunya/informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_catalunya/Informes-trimestrals/Butlleti-trimestral-habitatge-2t2021.pdf
- .. ARIAS-SANS, A. (2018). Turisme i gentrificació: Apunts de Barcelona. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona. Territori, estratègies i planejament* (60), 130-139. www.raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/339245
- .. Asociación Española para la Calidad (AEC) (2013). *Industrialización del proceso constructivo*. www.aec.es/c/document_library/get_file?uuid=cd0aba43-855e-4cad-b-4ff-f38265e5bd2f&groupId=10128
- .. BETRÁN, R. (2002). "De aquellos barros, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista". *Acciones e Investigaciones Sociales* (16), 25-67. doi.org/10.26754/ojs_ais/ais.200216233
- .. CELOBERT (2014). "Models alternatius d'accés i tinença de l'habitatge". Encarregat pel Consell Nacional de la Joventut de Catalunya. www.diba.cat/documents/7294824/11827834/H05ModelsAlternatiusAcces.Tinen%C3%A7aHabitatge.pdf/f09f5df8-2603-4185-a646-7a9d515511de
- .. COHABITAC i Taula del Tercer Sector Social de Catalunya (2020). *Reptes i limitacions de la promoció i la gestió d'habitatges de lloguer social, a Catalunya*. www.fundaciosergi.org/wp-content/uploads/2020/11/Informe-sobre-promocio%CC%81-de-lloguer.-def.catala%CC%80.pdf
- .. Col·lectiu Punt 6 (2019). *Urbanismo feminista*. Virus Editorial
- .. Consell del Treball Econòmic i Social de Catalunya (CTESC) (2021). *El dret a l'habitatge: informe. Col·lecció Estudis i Informes* (58). ctesc.gencat.cat/doc/doc_13636361_1.pdf

- .. FERNÁNDEZ RINCÓN, A. R., TRINDADE, E. i HELLÍN ORTUÑO, P. (2016). "El boom inmobiliario español (1997-2006) a través de los mecanismos discursivos de la publicidad". *Mediação, Belo Horizonte*, 18 (22), 30-49. www3.eca.usp.br/sites/default/files/form/biblioteca/acervo/producao-academica/002771943.pdf
- .. Housing Europe (2021). *The state of housing in Europe 2021*. www.stateofhousing.eu
- .. INURRIETA A. (2021). *Vivienda, la revolución más urgente. Propuestas de acceso universal para un bien de uso esencial*. Alternativas Económicas.
- .. JANOSCHKA, M. i SEQUERA, J. (2014). "Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina: una perspectiva comparativista". Dins de J. J. Michelini (Ed.), *Desa os metropolitans. Un diàleg entre Europa y América Latina* (p. 82-104). Catarata.
- .. MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA, N., LUQUE-VALDIVIA, J. i ASEGUINOLAZA-BRAGA, I. (2020). "La ciudad del cuarto de hora, ¿una solución sostenible para la ciudad post-COVID-19?" *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 52 (205), 653-664. doi.org/10.37230/CyTET.2020.205.13.1
- .. Nations Unides i Housing Europe (2021). *Housing 2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region*. www.housing2030.org/
- .. NASARRE-AZNAR, S., FTÁČNIK, M.; LAMBEA-LLOP, N. i RASNACA, L. (2021). *Concrete Actions for social and affordable housing in the EU*. FEPS, Brivibas un solidaritates fonds, Friedrich-Ebert-Stiftung, Fundación Pablo Iglesias i Masarykova Demokraticka. feps-europe.eu/attachments/publications/social%20affordable%20housing_report_feps_2021.pdf
- .. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) (2020a). *Enquesta 'Habitant en confinament': la demanda d'habitatge a l'àrea metropolitana de Barcelona*. www.ohb.cat/wp-content/uploads/2021/01/LAB-Enquesta-OHB-Covid-19-Demandahabitatge.pdf
- .. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) (2020b). *L'impacte de la covid-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona*. www.ohb.cat/wp-content/uploads/2021/09/Informeannual_2020.pdf
- .. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) (2021). *L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Dades trimestrals de portals immobiliaris: segon trimestre del 2021*. www.ohb.cat/wp-content/uploads/2021/11/LAB-Oferta-i-demanda_2020_2T.pdf
- .. RAMÍREZ-ZARZOSA (2012). La construcción sostenible. *Revista Física y Sociedad* (13), 30-33. www.cofis.es/pdf/fys/fys13/fys13_completo.pdf
- .. ROLNIK, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Descontrol.
- .. TATJER, M. (2011). *Barraquisme la ciutat (im)possible*. Temes d'Etnologia de Catalunya. Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
- .. THEODORE, N.; PECK, J. i BRENNER, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas sociales* (66). www.sitiosur.cl/publicaciones/Temas_Sociales/TemasSociales066.pdf
- .. USÓN, E. (2012). Ecobarrios: el caso de Vauban. *Arquitectonics: Mind, Land & Society* (24), 219-228. hdl.handle.net/2117/121159

Crèdits

Diàlegs d'Habitatge
Número 3. Novembre del 2022

CoHecció
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, Anna
Ganuja, Gemma Font, Jordi Palay i Núria Ventura.

Fotografies
Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

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

Reservats tots els drets d'edició.

Disseny gràfic i maquetació
Maria Beltran

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

habitatge.barcelona/ca



Ajuntament
de Barcelona