



Garantir l'habitatge, un repte metropolità

Barcelona ha estat sempre una ciutat acollidora i atractiva. No és estrany que els que hi viuen expressin, enquesta rere enquesta, que volen continuar vivint-hi. I també els seus

fills. Aquesta aspiració, però, resulta cada cop més costosa, i són molts els qui hi han de renunciar perquè no poden assumir els preus de l'habitatge. El creixement demogràfic i l'eclosió de Barcelona com a ciutat global capaç d'atreure cada vegada més visitants, inversors i residents estrangers han disparat la demanda. Sense sòl suficient per atendre-la, la desproporció entre les necessitats d'habitatge i la capacitat de generar-ne de nou es cada cop més gran. A aquesta situació s'hi han afegit en els darrers anys nous factors de pressió, com l'arribada de fons d'inversió internacionals, la desviació d'una part del parc ja construït cap a usos turístics o la creixent presència de nous residents estrangers temporals que trien Barcelona atrets pels avantatges que ofereix.

Tot això empeny els preus a l'alça, de manera que la despesa per poder disposar d'una llar, sigui de lloguer o de compra, requereix cada cop una proporció més alta dels ingressos familiars. La manca d'habitatge assequible s'ha convertit en un nou factor de desigualtat: les rendes més baixes han d'esmerçar una quantitat desproporcionada dels ingressos a les despeses de la llar. Particularment delicada és la situació dels llogaters, que han hagut d'afrontar increments de preus molt per sobre de l'augment dels salaris, i això fa que la inestabilitat residencial hagi esdevingut un nou factor de vulnerabilitat. El retard en l'emancipació dels joves n'és una de les moltes conseqüències. Diversos estudis adverteixen que el problema s'agreuja quan les actuals generacions de llogaters arribin a la jubilació sense patrimoni i amb pensions insuficients per afrontar els preus del mercat.

Garantir el dret a l'habitatge és un dels principals reptes de les grans ciutats. Barcelona té, amb la nova legislació i els fons europeus Next Generation, l'oportunitat de capgirar la situació en el marc d'una política metropolitana. No serà fàcil, perquè les carències heretades són grans i construir habitatge social requereix inversions i temps. L'objectiu és mobilitzar tots els recursos possibles, en una aliança entre el sector públic i el privat que permeti corregir les inèrcies d'un mercat que no és capaç de satisfer les necessitats socials d'habitatge. — Milagros Pérez Oliva

Dossier

Les esclotxes socials de la crisi de l'habitatge

4-9

Carme Trilla

Com l'habitatge agreuja
les desigualtats a la ciutat
de Barcelona

10-13

Juan Carlos Montiel

Les escales de l'habitatge

14-17

Sorcha Edwards

El model de Barcelona
en el context europeu

18-22

**Jaime Palomera
i Jordi González**

Mites i veritats sobre
la generació llogatera

24-27

Eva Ortigosa

Habitatge cooperatiu en cessió
d'ús: una nova forma d'accés
i de relació

28-32

**Guillem Domingo
i Alfredo Palomera**

Joves que busquen casa
o com jugar als jocs de la fam

34-37

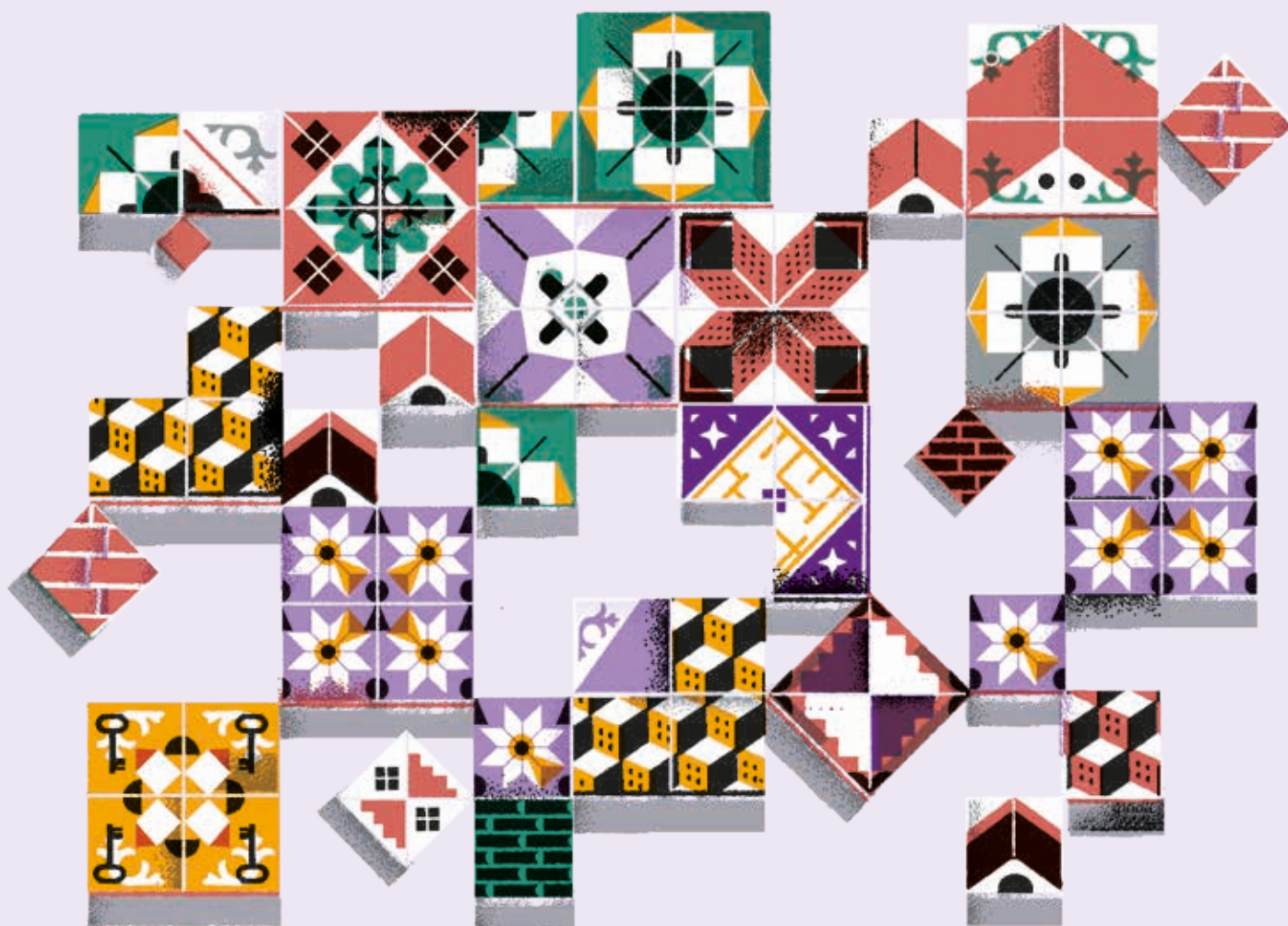
Irene Lebrusán

Una llar per a la vellesa:
un problema que anirà a més

38-42

Zaida Muxí

Una casa és una casa
és una casa és una casa





Com l'habitatge agreuja les desigualtats a la ciutat de Barcelona

Carme Trilla

de famílies vulnerables i garantir el dret a l'habitatge. L'ínfima dimensió del parc públic, la forta demanda interna i externa i l'escàs sòl disponible agreugen la crisi. Per afrontar-la, cal un pacte social per a l'habitatge.

Com a hereva de la pèssima resolució de la crisi financera del 2008, Barcelona té la fita urgent de posar fi als desnonaments



© Roger March Alexandre

Carme Trilla i Bellart

Economista especialitzada en el sector de l'habitatge des del vessant social, econòmic i de les polítiques públiques. Entre el 2004 i el 2011 va ser directora general i secretària d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya. Va impulsar la Llei del dret a l'habitatge 18/2007 i el Pacte Nacional per l'Habitatge 2007-2016. Ha col·laborat amb Càritas Barcelona en temes d'habitatge social i actualment presideix la Fundació Habitat3, gestora de més de 900 habitatges de lloguer social, promoguda per la Taula del Tercer Sector Social de Catalunya. Forma part del Consell Assessor del Pla de Barris de Barcelona i presideix l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Tots els estudis que parlen de desigualtat en parlen des de la perspectiva dels ingressos, de la renda o de la capacitat econòmica de les llars. L'índex de desigualtat S80/20¹ indicava l'any 2021 que, a la ciutat de Barcelona, el 20% de la població amb el nivell econòmic més alt obtenia 6,1 vegades més ingressos que el 20% amb el nivell econòmic més baix. És una proporció superior a la de la resta de l'àrea metropolitana (5,8) i a la mitjana de Catalunya (5,4), cosa que indica un major problema de desigualtat a la ciutat.

La reducció de la desigualtat és el desè objectiu de desenvolupament sostenible de les Nacions Unides, que manté que, “malgrat els avenços assolits en algunes àrees en els darrers anys, la desigualtat és un dels majors reptes de la nostra era i suposa un obstacle no només per al desenvolupament, sinó també per a la pau i per assegurar els drets humans”. Les polítiques que es proposen per avançar cap a aquest fi són de caràcter econòmic, de millora de les condicions laborals, d'augment del salari mínim i de redistribució dels impostos i les prestacions per fer-los més equitatius.

Nota

1. L'índex de ràtio S80/20 és una escala d'equivalència que mesura la desigualtat en la distribució dels ingressos de les llars en un any natural.

Però la desigualtat s'hauria d'analitzar no només des de la perspectiva dels ingressos, sinó també de la despesa de les llars. En països amb estats del benestar potents, les franges de població amb ingressos més baixos poden destinar aquests ingressos a consum corrent, ja que tenen assegurats els serveis bàsics de salut, ensenyament i habitatge. Per contra, als països amb estats del benestar febles, els ingressos de les llars es veuen minvats, *de facto*, pel cost que han de suportar en aquestes mateixes matèries.

No disposem de cap indicador sintètic d'ambdós vessants de la desigualtat, però serveix d'aproximació dir que, en el cas de la ciutat de Barcelona i del seu entorn metropolità, el 20% de la població amb els ingressos més alts viu majoritàriament en un habitatge de propietat ja totalment pagat, mentre que el 20% de la població amb els ingressos més baixos viu, en general, en un habitatge de lloguer a preu de mercat, al qual ha de destinar més del 50% dels ingressos. Això, com és lògic, es tradueix

El repte fonamental és reduir el pes del cost de l'habitatge que suporten les llars amb rendes mitjanes i baixes, que són les que, en una proporció més alta, viuen de lloguer.

a la pràctica en un agreujament de les desigualtats pel que fa als ingressos nets disponibles per al consum corrent, i posa en situació de forta vulnerabilitat aquest 20% de població amb un nivell econòmic més baix, altament sensible a les oscil·lacions de preus que puguin experimentar els habitatges.

Les necessàries polítiques d'habitatge

Per aquest motiu tan important, la política d'habitatge en una ciutat com Barcelona i el seu entorn metropolità esdevé una peça clau en la lluita contra la desigualtat. I és clar que avui el repte fonamental d'aquesta política és reduir, justament, el pes del cost de l'habitatge que suporten les llars amb rendes mitjanes i baixes, que són les que, en una proporció més alta, viuen de lloguer.

Sabem que la finalitat principal de la política d'habitatge és assegurar una provisió suficient d'habitatges a uns preus que s'adaptin a les capacitats de pagament de les llars, així com cobrir els dèficits que, en aquesta matèria, genera la dinàmica del mercat lliure. En algunes ciutats, com per exemple Viena, el sistema d'habitatge pot operar en un sentit palliatiu respecte a les mancances del mercat, en comptar amb parcs d'habitatge públic o a preus controlats molt considerables. Però aquest no és el cas de Barcelona, que disposa d'un parc públic molt escàs i que ha vist com ha anat desapareixent el parc d'habitatge protegit de compra o de lloguer antic controlat.

A l'hora d'avançar cap a uns estàndards semblants als d'algunes ciutats europees pel que fa a capacitat de resposta als reptes d'habitatge assequible, Barcelona s'enfronta a dos trets específics que li juguen fortament en contra: és una ciutat molt atractiva, tant per als residents com per a les persones que arriben de fora, i és geogràficament limitada.

La combinació d'aquestes dues característiques fa que sigui una de les ciutats amb més desajustos entre demanda i oferta d'habitatge, amb les consegüents tensions en els preus.

Efectivament, Barcelona és una ciutat limitada. Malgrat que es tracta de la ciutat més gran de Catalunya (1,6 milions de persones), la forta pressió de demanda que suporta desborda les seves possibilitats territorials. El potencial de creixement urbanístic és limitat i, des de fa més de 40 anys, porta a uns dèficits anuals d'atenció a la residència per a les persones que voldrien viure a la ciutat. En els anys de màxima producció d'habitatges (període 1997-2009), la xifra més alta assolida anualment no va arribar a les 5.000 unitats, quan la demanda vegetativa de la ciutat (calculada a partir de les necessitats de creació de noves llars i de les necessitats de reposició del parc existent) seria d'aproximadament 10.000 unitats anuals.

L'expulsió de població cap a ciutats de l'entorn metropolità ha estat, com a conseqüència, una constant. I, és clar, aquesta insuficiència d'oferta amb relació a la demanda té la traducció en el nivell de preus residencials de Barcelona. Des del començament de segle fins al 2021, els preus d'obra nova han crescut un 150%, i els lloguers, un 100%, mentre que la renda bruta familiar disponible ha pujat només un 25%. Això constitueix una bretxa d'insolvència insuportable per a moltes llars, fet que impacta directament en la desigualtat.

D'altra banda, Barcelona és una ciutat atractiva. En totes les enquestes, els residents i fills dels residents manifesten clarament la voluntat de continuar vivint-hi. Però, a més, és focus d'interès per a turistes i inversionistes, i això pressiona de manera indiscutible sobre la demanda d'immobles i els preus del sòl. Les necessitats d'habitatge principal han de competir amb la demanda de lleure o de residència temporal, que és

capaç de satisfer preus per sobre del que correspondrien a la mitjana d'ingressos de les llars. També està influïnt en la pujada dels preus el lloguer d'habitacions. I no oblidem que la demanda turística, la de temporada i la d'habitacions tenen, a més de l'impacte sobre els preus, una altra derivada perniciosa per al parc

d'habitatges i per a la convivència ciutadana: la sobreocupació, que pot ser simultània en el temps —comparteixen habitatge més persones de les que serien preceptives per mínims d'habitabilitat— o successiva, amb canvi continu d'usuaris. Això també impacta en la desigualtat.

Barcelona s'enfronta a dos trets específics que li juguen fortament en contra: és una ciutat molt atractiva i és geogràficament limitada.

Fer front a un entramat complex de problemes

La política d'habitatge es veu obligada a mantenir un pols molt dur i complex amb els tres paràmetres comentats: ínfim parc públic i de preu controlat, forta demanda (interna i externa) i escàs sòl disponible. Les conseqüències més evidents i greus d'aquestes particularitats de la ciutat són, en el terreny demogràfic, un retard en l'edat d'emancipació dels

És molt important articular un pacte social per a l'habitatge que doni robustesa a les decisions que es prenguin i que eviti que siguin motiu de debat permanent.

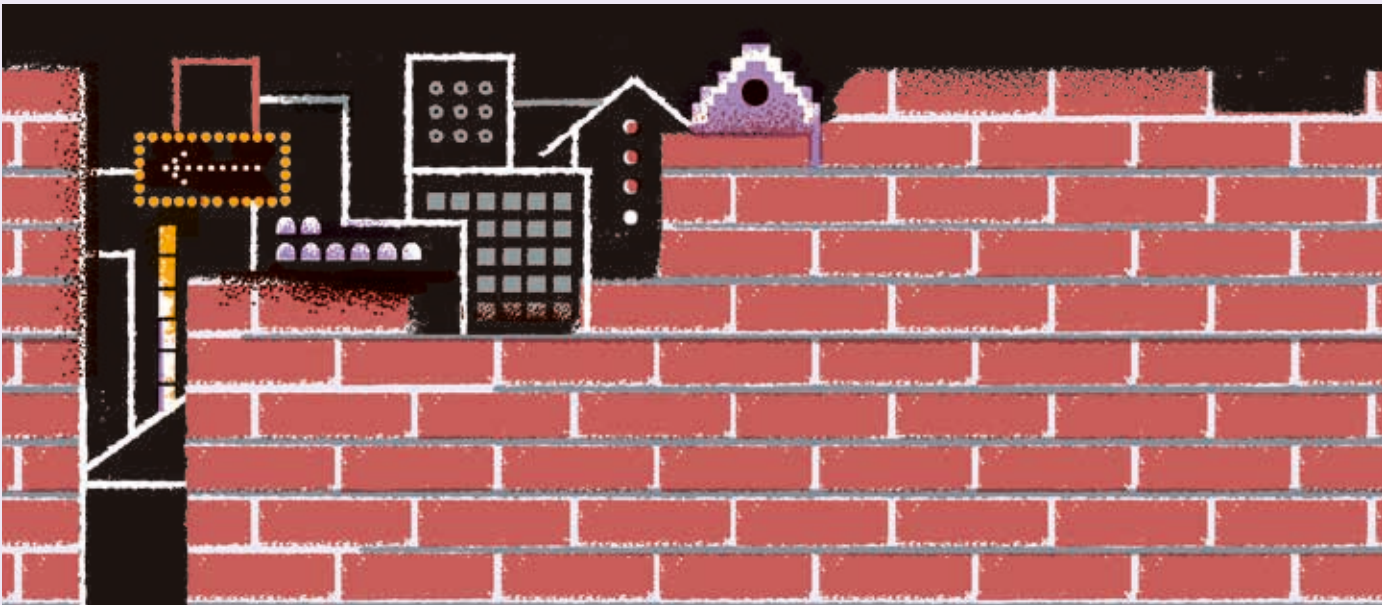
joves, la pèrdua de població jove i un envelliment de la població més notori que a l'entorn. I en el terreny social, les conseqüències han estat la pèrdua de població amb ingressos mitjans i la polarització de la desigualtat, especialment visible entre barris; una alta vulnerabilitat residencial per la

inseguretat i la incertesa de l'habitatge; els desnonaments de llars per la impossibilitat d'assumir el cost de l'habitatge, i la sobreocupació.

Fer front a aquest entramat complex de problemes no és senzill. Requereix mesures no sempre ben rebudes per la població o per alguns operadors, i això fa que sigui molt important articular alguna mena de pacte social per a l'habitatge que doni robustesa a les decisions que es prenguin i que eviti que les estratègies per assegurar el dret a l'habitatge dels ciutadans es converteixin en motiu de debat permanent.

Caldrà augmentar l'oferta d'habitatges de lloguer assequible i social amb nova construcció i, per això, serà necessari agilitzar l'activitat sobre sòls públics de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) i de l'Institut Català del Sòl (Incasòl), així com reforçar els convenis amb les entitats sense ànim de lucre i els concursos per a operadors compromesos amb l'habitatge protegit. També caldrà continuar treballant en la construcció d'habitatges de dotació, activar-la en els sòls privats de reserva per a habitatge protegit que avui ja estan previstos i adaptar de manera realista l'exigència del 30% de pisos protegits en noves promocions privades.

Igualment, s'ha d'augmentar l'oferta d'habitatges de lloguer assequible i social a partir del parc existent, donant una empena

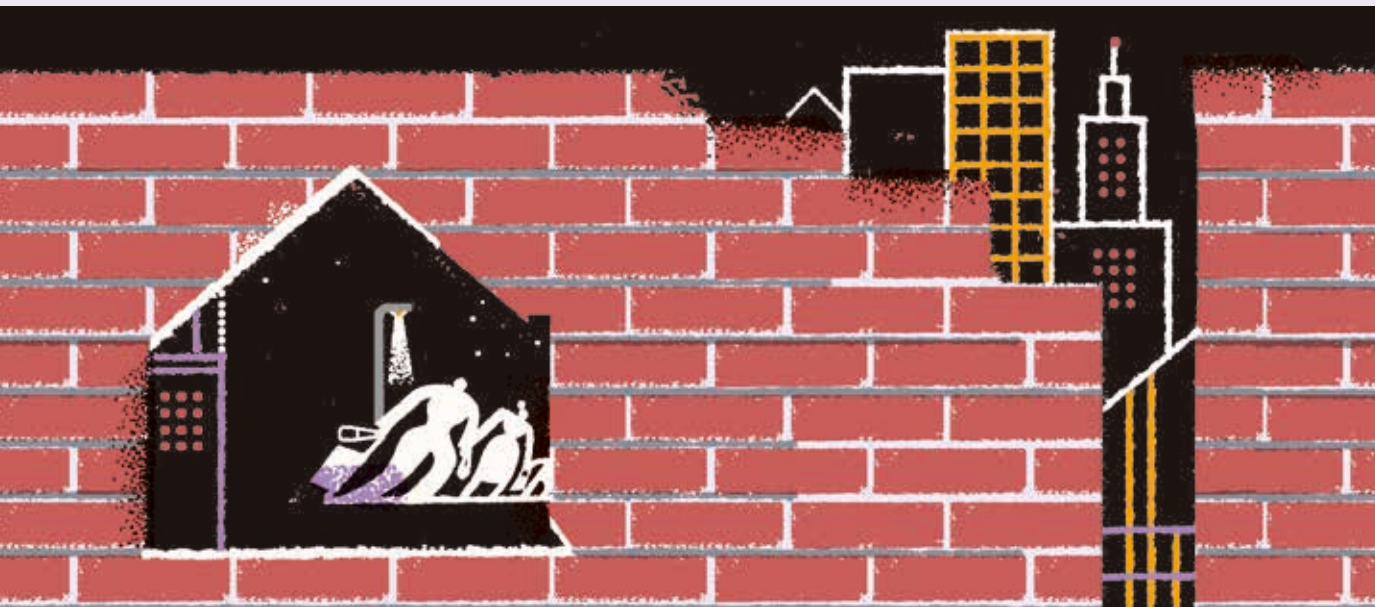


pressupostària per a l'adquisició d'edificis mitjançant el tanteig i retracte. També cal concertar amb els propietaris privats habitatge de lloguer a preus per sota de mercat per a joves i per a persones grans mitjançant ajuts i garanties públiques, continuar controlant l'ús turístic dels habitatges per limitar-ne l'impacte i revertir llicències donades cap a residència habitual, i facilitar els canvis d'ús de locals comercials que estan en desús cap a habitatges, així com estudiar d'altres possibles canvis d'usos d'edificis públics i privats.

La declaració de la ciutat de Barcelona com a zona de mercat tensionat permetrà aplicar mesures de refredament en l'àmbit del lloguer, però també s'haurà de continuar vigilant la implantació d'habitatges turístics i tirar endavant normatives per al control del lloguer de temporada i del lloguer d'habitacions.

La ciutat és hereva d'una pèssima resolució de la crisi financera del 2008 i s'ha de plantejar com a fita urgent posar fi als desnonaments de famílies vulnerables, que encara venen d'aleshores. Reforçar els ajuts al pagament del lloguer i de la hipoteca és una fórmula preventiva òptima. Però, sobretot, caldrà introduir una nova operativa consistent en la concertació, amb els privats, del lloguer social en el cas de famílies amb problemes de solvència. I continuar treballant amb les entitats del tercer sector tant per llogar habitatges privats i destinar-los a famílies vulnerables com per erradicar el sensellarisme.

La resposta als problemes d'habitatge de la ciutat des de l'entorn metropolità serà una de les apostes inevitables, ja ara i de cara al futur, a mesura que les potencialitats de la ciutat es vagin exhaustint. I aconseguir, d'aquesta manera, que la població amb ingressos més baixos vegi reduït el pes del cost de l'habitatge serà la via per retallar, de manera efectiva, les desigualtats.



Les escales de l'habitatge

**Juan Carlos
Montiel**

Passar del relat a la gestió serà el canvi d'escala imprescindible per tal d'apropar al màxim l'oferta a la demanda d'habitatge. Amb l'eficiència que ha de presidir tota acció dels poders públics, l'objectiu ha de ser la producció massiva. I això tan sols serà possible escurçant els terminis de la gestió urbanística del sòl i amb una col·laboració publicoprivada, dotada de control i tuteles permanents però sense prejudicis.



El Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM), aprovat inicialment, es planteja i s'autodefineix com un pla d'oferta. Treballa sobre diverses hipòtesis de creixement de població a l'àrea i la regió metropolitanes (AMB i RMB) en els horitzons 2050 i 2060, i sobre d'altres d'associades a potencials necessitats de nous habitatges, però establint com una de les bases del model territorial la limitada capacitat de l'oferta en qüestió¹.

Les sempre recomanables referències contextuals són encara més evidents en aquesta ocasió, per la relació jeràrquica entre el Pla Territorial Metropolità de Barcelona i la regió com a objecte de planejament, i del PDUM, amb l'àrea. Més enllà d'això, les esmentades hipòtesis s'han elaborat —o almenys així es perceben— com una unitat d'estudi segregada territorialment en dos àmbits funcionals, amb l'objectiu que la demanda que no es pugui satisfer en l'àmbit del PDUM s'entengui com a natural que resti satisfeta en el de la regió.

Podria plantejar-se el dubte de si el model escollit és el més adequat, en la mesura que no serà capaç de donar resposta en el seu àmbit al que es considera un dels problemes cabdals de la nostra societat. I si, en conseqüència, hauria de reformular o, si més no, reajustar certs índexs i paràmetres, per tal que la quantitat de nou habitatge insatisfeta dins de l'AMB sigui més minsa. Però no és aquest l'objecte central de la nostra reflexió; tan sols ajuda a assenyalar la importància de l'escala a l'hora d'abordar aquest problema. Així, és a bastament compartida la idea que és necessària una escala territorial que depassi els límits municipals per poder resoldre els desequilibris entre la demanda d'habitatge i el sòl disponible per produir-ne. No ja en la globalitat de l'àrea, ni entre el conjunt del continu construït i la resta, sinó entre municipis veïns, reduint l'escala. I entre l'àrea i la regió, si l'ampliem.

Aquesta qüestió relacionada amb l'escala i la massa crítica necessària per a determinades operacions va ser una de les raons que va propiciar la creació d'Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB, SA)², que es presenta com “la primera societat mixta d'habitatge de lloguer assequible d'Espanya”, i que, a l'escala territorial, va afegir dos components relacionats i prou rellevants: els recursos financers i el tipus de gestió.

El finançament, el problema clau

Al llarg del temps, els ajuntaments d'una certa dimensió i algunes administracions supramunicipals s'han dotat d'instruments específics per a la producció d'habitatge; sovint, reduint el concepte de *producció* al de *construcció*, per absència d'una estratègia i, sobretot, d'una gestió conjunta de les actuacions relacionades amb l'obtenció i la gestió de sòl. Més enllà d'aquestes disfuncions —separar la gestió de l'urbanisme de la de l'habitatge no és poca cosa—, a l'hora d'ampliar el parc d'habitatge protegit aquestes empreses públiques —és a dir, les mateixes administracions— s'enfronten al problema clau del finançament (per més que sovint oblidem que la responsabilitat de l'habitatge és autonòmica).

Aquest aspecte, sempre important, pren encara més rellevància quan es donen dues circumstàncies alhora: d'una banda, la decisió a



Juan Carlos Montiel

És arquitecte superior, titulat a l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona (UPC), de la qual va ser professor associat de projectes (fins al 1991) i, fins a l'actualitat, és professor titular EU. Ha exercit professionalment tant en l'àmbit privat com en el públic, i va ser col·laborador de l'Institut Municipal de Promoció Urbanística (IMPU) i del Holding Olímpic durant el procés de transformació urbana per als Jocs Olímpics de Barcelona del 1992. Va treballar a la Regidoria d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona a la fi dels anys noranta i, posteriorment, a la d'Urbanisme. També ha estat director d'Urbanisme del districte 22@ (2003-2006) i director gerent de l'agència Barcelona Regional (2006-2011), de la qual és, des del 2011, subdirector general.

Notes

1. “...Per aquest motiu i sense renunciar a l'objectiu d'encabir el màxim nombre possible d'habitatges i de nous espais per a l'activitat econòmica, el PDUM es planteja com un pla d'oferta: totes les propostes de desenvolupament aniran adreçades a maximitzar la satisfacció de la demanda existent, fins que aquesta satisfacció representi una dificultat per a l'assoliment dels objectius d'habitabilitat i sostenibilitat del mateix pla. Aquest plantejament beneficia igualment els municipis de la resta de la regió metropolitana, en tant que els permet incrementar el seu pes relatiu.” PDUM. Document per a l'aprovació inicial. Document 0. Síntesi de la Memòria, març 2023, pàg. 21.
2. La societat està participada en un 50% per socis públics (AMB i Ajuntament de Barcelona) i en un 50% per un soci privat (Cevasa i Neinor Homes, SA), amb l'objectiu de construir d'entrada 4.500 habitatges de protecció oficial de lloguer (2.250 al municipi de Barcelona i 2.250 als altres municipis de l'AMB).
3. En el cas de l'HMB, amb la fórmula jurídica de societat de capital, es fa més estret el lligam de la col·laboració en qüestió.
4. Res més allunyat de la meua intenció que caure en el tòpic de la falta d'eficiència del sector públic com a fre principal de la competitivitat de l'economia espanyola. I dic “tòpic” perquè, almenys els sectors bancari i immobiliari —referents pel tema objecte d'aquest article—, no van ser, a la primera dècada d'aquest segle, exemples d'eficiència del sector privat.

La veritable col·laboració publicoprivada posa l'accent en la relació continuada en el temps sobre objectius clarament definits.

bastament compartida d'ampliar el parc públic bàsicament per la via del lloguer i, de l'altra, les limitacions especials d'endeutament de les administracions locals. La primera implica quantitats d'inversió més grans a llarg termini, que es fan d'impossible abordatge per part de les administracions municipals. És per això que l'experiència de l'HMB s'ha plantejat també com a exemple de col·laboració publicoprivada (CPP), on l'aportació pública del sòl redueix substancialment o fa innecessària l'aportació de finançament, assumida pels privats, que la recuperaran a mitjà i llarg termini a través dels lloguers.

Però m'atreveiria a subratllar que el vessant més innovador no resideix en la col·laboració en si, en la seva tècnica, coneguda de fa temps, sinó a desfer una polarització tenyida de prejudicis que moltes vegades s'ha debatut entre la desconfiança absoluta i la rendició incondicional. Trobem, d'una banda, una visió més militant en la reducció simplista del mercat, que abandera la substitució de l'Administració en tots els àmbits amb transcendència econòmica per les forces que suposadament el configuren i l'autoregulen. Per a aquests agents, la col·laboració publicoprivada és entesa molt sovint com l'entrega dels recursos econòmics als qui consideren els seus únics i legítims, si no *amos*, al menys usufructuaris naturals —destacant la *P* de *privat*—. A la banda oposada, la CPP ha estat rebutjada pels qui, d'una manera especular, des de la *P* de *públic*, veuen en el sector privat un depredador amb el qual és millor no tractar.

La C de col·laboració

En el fons, tots dos posicionaments rebutgen la complexitat d'una relació que, en contra del que moltes vegades hom pensa, no acaba amb l'adjudicació concessional³ —quan aquest és el mecanisme administratiu—, sinó que tot just comença amb aquest acte, ja que la veritable CPP posa l'accent en una *C* de *col·laboració* que implica una relació continuada en el temps sobre objectius clarament definits. Amb interessos diferents, és clar, però complementaris, on l'Administració té la responsabilitat d'exercir el control i la tutela de tot el procés al llarg del temps. I més quan l'objecte de la col·laboració són habitatges de lloguer sotmesos a un règim de condicions d'accés, manteniment i preu que es modifiquen al llarg del temps, i que condicionen la continuïtat i la renovació d'uns llogaters amb unes situacions personals que, amb els seus canvis, també hi intervenen de manera rellevant.

Aquests paràgrafs no són un excurs, sinó que pretenen evidenciar unes altres escales que cal afegir a la territorial: l'escala

financera i, indissolublement lligada a aquesta, l'escala de gestió. I si parlem de finançament i gestió en relació amb la producció d'habitatge públic, ens posem indefectiblement davant del que ha de presidir tota acció dels poders públics: l'eficiència⁴.

Perquè no es tracta tan sols de donar resposta a la gran demanda d'habitatge ampliant l'oferta en unes quantitats significatives, sense les limitacions inherents a la capacitat d'inversió directa de les administracions municipals, sinó de fer-ho traient el màxim profit dels recursos disponibles. Donat que aquests recursos tenen bàsicament forma de sòl, es tracta d'escurçar els terminis de la gestió urbanística dins d'una estratègia que

El concepte d'eficiència ens aboca a
passar d'una escala de producció pensada
per a la venda al detall a una altra que
haurà de satisfer milers d'unitats cada any.

ha de tenir el nou parc d'habitatge públic com un dels horitzons prioritaris i que, en conseqüència, no pot ser aliena als mecanismes per finançar-lo. Així, els mecanismes de col·laboració —des dels formats del dret de superfície o la concessió administrativa fins a la constitució de societats mixtes— han

d'estar presents en les estratègies en qüestió per tal d'aconseguir uns objectius de producció massiva d'habitatge i per, si més no, apropar al màxim l'oferta a la demanda. Perquè aquest era l'objectiu, no? Donar respostes al problema de l'habitatge.

El concepte abans esmentat d'eficiència ens aboca necessàriament a una altra escala, la de producció: s'haurà de passar d'una producció pensada per a la venda al detall a una altra que haurà de satisfer milers d'unitats cada any.

Les referències continuades a les escales, més enllà del directament descrit, tenen la voluntat d'il·lustrar la interrelació entre els diversos elements que intervenen en el problema que ens ocupa, en les limitacions que tenen les administracions com a responsables de donar-li resposta i en la necessitat de trencar prejudicis per depassar-les. També, en la importància de plantejar la quantitat com un valor primordial, inseparable d'un factor temporal amb què constitueix l'estructura d'una planificació que haurà d'haver tingut, en l'estratègia de producció i gestió de sòl, el seu estat quasi fundacional, i en l'estratègia de finançament el de constitució prèvia al seu desplegament.

No s'ha fet referència en aquest escrit a l'habitatge lliure, ja que hem posat l'èmfasi en la producció des de l'Administració, deixant al marge el vessant normatiu lligat al planejament. En aquest sentit, tan sols un apunt en relació amb la sempre recomanable avaluació, passat cert temps, del balanç de les mesures preses. Tampoc s'ha fet referència a altres aspectes, com el conjunt del que es consideren noves formes d'accés a l'habitatge, donat que, tenint en compte la dimensió del problema, es poden considerar poc rellevants des d'un punt de vista quantitatiu. Al cap i a la fi, al meu entendre, davant de la magnitud del problema, el canvi d'escala més rellevant serà passar del relat a la gestió.



El model de Barcelona en el context europeu

Sorcha Edwards

Les ciutats esdevenen
actors clau davant
el repte europeu
de construir un
model d'habitatge

centrat en les persones. En aquest context, Barcelona s'està convertint en un referent i en un laboratori, que desvia la trajectòria històrica a través de la diversificació dels models d'habitatge i de l'augment de l'oferta de lloguer social.

Housing Europe és una entitat que té com a objectiu aconseguir un habitatge digne per a tothom, tant a la Unió Europea com a tot el món. La nostra meta és millorar el marc legislatiu de la UE perquè promogui l'assoliment d'aquest objectiu i doni suport a les polítiques nacionals que es mouen en la mateixa direcció. Bona part dels nostres esforços són a escala europea i nacional. Això no obstant, cada cop és més evident que les ciutats són a l'avantguarda del repte de l'habitatge i que són actors clau a l'hora d'alimentar un model centrat en les persones i d'encabir una narrativa més enllà del creixement. Diverses urbs s'han mobilitzat a la UE per optar a subvencions, per millorar la normativa que afecta les seves ambicions relatives a l'habitatge i per accedir al coneixement i a la informació sobre com gestionen altres països i ciutats aquest repte. Barcelona és una d'aquestes ciutats, juntament amb París, Amsterdam, Lió, Bolonya i d'altres, que estan deixant empremta i liderant un nou pla per a l'habitatge.

Tot i que són moltes les ciutats europees que s'enfronten a aquest repte, Barcelona s'ha mostrat especialment dinàmica i oberta a noves idees en els darrers vuit anys, i ha esdevingut un punt de referència de les polítiques progressistes d'habitatge. Encarna el *Zeitgeist* actual, que es caracteritza per un reconeixement de la necessitat de reformular les nostres polítiques d'habitatge després de dècades de liberalització i dependència de les forces del mercat. El fet que el IV Festival Internacional de l'Habitatge Social (ISHF), celebrat el passat mes de juny a Barcelona, hagi atret 2.100 persones de 82 països ha fet palès aquest interès creixent.



Sorcha Edwards

Des del 2014, és secretària general de Housing Europe, la federació que agrupa els agents europeus de l'habitatge públic, cooperatiu i social, un sector que compta amb 25 milions de llars i que n'aporta 200.000 de noves cada any. Edwards lidera i coordina aquesta xarxa per assolir el màxim impacte i aconseguir una regulació i un finançament més favorables a escala europea i internacional. Ha estudiat a la Dublin City University, la Universitat de Salamanca i la Universitat d'Ulster, té un màster en Estudis Europeus de la KU Leuven i un postgrau en Sostenibilitat en l'àmbit de l'edificació, de l'East London University.

La política d'habitatge a les ciutats europees

Respecte a l'habitatge, el que cal és un canvi de perspectiva. No ens hem de preguntar “On podem allotjar la gent que no pot fer front als preus del mercat?”, sinó “On vol viure la gent, com vol viure i com podem definir sistemes d'habitatge per allotjar-la i per garantir societats més funcionals?”.

Barcelona, amb només un 2% d'habitatge de lloguer públic, està en una situació molt més difícil que la majoria de les ciutats europees.

Al llarg dels darrers vuit anys, Barcelona ha mirat d'adoptar aquesta perspectiva i ha esdevingut un laboratori per a una estratègia governamental basada en els drets. Les polítiques es poden agrupar en millor normativa, millors subvencions i millors coneixements. Hi ha una manca de dades comparatives precises de les

ciutats. Això no obstant, és clar que, a Barcelona, les polítiques estan tenint resultats en forma d'augment de l'habitatge de lloguer social per mitjà de la construcció, la reforma i la compra.

Per millorar el coneixement, Barcelona ha desenvolupat un observatori de l'habitatge, ha implicat la gent directament en la presa de decisions i ha fet seves polítiques d'èxit de tot Europa i més enllà. S'ha incrementat el finançament per construir més habitatge públic, social i de lloguer, però també s'ha utilitzat capital privat per finançar la creació, amb ànim de lucre limitat, d'habitatge de lloguer assequible indefinidament i per adquirir llars del mercat privat. Barcelona també ha treballat per definir el sistema amb la regulació del lloguer de curta durada, els lloguers privats i la venda.

Comparació de Barcelona: baixa proporció d'actius públics i socials

Tenim una creixent acumulació de dades que avalen la necessitat de disposar d'una quantitat mínima d'habitatge regulat, sigui públic, amb ànim de lucre limitat, cooperatiu o gestionat per la comunitat, per tal de poder maximitzar l'efecte amortidor en els preus del mercat privat. Es tracta d'una estratègia de modulació del mercat que es diferencia de la de fixació de preus en el fet que proporciona habitatge per als més vulnerables i assumeix que el mercat satisfarà les necessitats generals de la població. Des d'aquesta perspectiva, Barcelona, amb només un 2% d'habitatge de lloguer públic, està en una situació molt més difícil que la majoria de les ciutats europees, on se supera el 10% de mitjana, encapçalades per París, que en té un 30% i projecta arribar al 45%; Zúric i Copenhaguen, amb un 30%, i, per descomptat, Viena, que és el punt de referència, amb més d'un 50%. Barcelona no té espai per créixer i, per tant, ha de centrar-se a augmentar la densitat d'habitatges i a optimitzar l'ús dels edificis existents.

Aquesta baixa proporció d'habitatge públic o social és deguda en part al fet que la intervenció pública en el mercat de l'habitatge a Barcelona i a Espanya s'ha orientat principalment a promoure l'accés a la propietat. És una característica que comparteixen molts països de la regió mediterrània d'Europa, on les ciutats també s'enfronten a una reducció

del mercat privat de llarga durada a causa de l'augment dels lloguers de curta durada.

Desviació de la trajectòria històrica

L'habitatge, per la seva naturalesa, sovint té una trajectòria històrica fixada. Això vol dir que, quan un país té una manera concreta de proporcionar habitatge, rarament la canvia. Barcelona ha esdevingut una excepció, ja que s'ha desviat de la seva trajectòria històrica i ha introduït un model de cooperatives en cessió d'ús, típic d'Alemanya i Suïssa, un sistema d'habitatge de cooperativa de lloguer que s'afegeix a les tradicionals cooperatives de propietat, juntament amb la provisió pública d'habitatge social de lloguer i de propietat. A més, inspirada per les associacions d'altres països europeus, Barcelona ha introduït un nou marc jurídic, que permet la cooperació publicoprivada en la provisió de lloguer social. La ciutat també ha treballat per garantir que una part de cada nou projecte immobiliari sigui d'habitatge social, d'acord amb un model de quotes que ja s'aplica a França, el Regne Unit i Irlanda. Aquesta desviació de la trajectòria històrica també s'està produint en altres ciutats, amb un interès creixent per diversificar els models d'habitatge cooperatiu i reproduir el model de fideïcomís de sòl de la comunitat (CLT, *community land trust*).

Inclusió de comunitats i veus locals a la planificació de l'habitatge

Barcelona ha establert un Consell de l'Habitatge Social per proporcionar un espai de participació ciutadana, que serveixi per generar opinions, proposar idees i promoure els resultats de les seves anàlisis. D'aquesta

manera, es garanteix la transmissió constant de la informació, sobretot quan hi ha canvis de política innovadors. Aquest és un fet força específic de Barcelona i que espero que ajudi a garantir la continuïtat, més enllà dels cicles polítics.

La política d'habitatge sovint segueix una trajectòria històrica fixada, que rarament canvia. Barcelona ha esdevingut una excepció.

Una referència per a la comunitat política internacional

L'ISHF ha estat la culminació de vuit anys d'esforços. Més de 2.100 persones procedents de 82 països han visitat Barcelona per debatre la manera com els sistemes d'habitatge ja establerts o de recent implantació afronten reptes semblants. Més de 200 organitzacions —moltes de les quals són sòcies i membres de Housing Europe— s'han implicat activament en la gestió de 30 esdeveniments paral·lels, així com en les 25 visites a habitatges públics i cooperatius exemplars, el manteniment de 20 estands i 6 exposicions, tots distribuïts en 8 recintes diferents de la capital catalana. L'Ajuntament de Barcelona, amfitrió local de l'ISHF 2023, ha organitzat una edició fantàstica, i esperem que la vinent, que tindrà lloc a Dublín el 2025, segueixi la tradició.



Mites i veritats sobre la generació llogatera

**Jaime Palomera
i Jordi González**

Sobre el lloguer
d'habitatges s'han
difós en els darrers
anys una sèrie
de tòpics i falses
creences, que ara

desmenteix una enquesta pionera a Barcelona, ciutat on el 40% de la població viu en aquest règim. Gairebé res és com es creia. Els vells problemes tendeixen a agreujar-se i apareixen noves vulnerabilitats vinculades a la incertesa que generen les renovacions dels contractes.

En els darrers anys s'han repetit amb reiteració una sèrie de tòpics sobre el mercat del lloguer, que es poden resumir de la manera següent:

1. El lloguer és un problema “dels joves”.
2. El lloguer és un problema “de la població més vulnerable”.
3. Les immobiliàries i els grans propietaris no influeixen en els preus del lloguer.
4. Les pujades estan provocant un èxode massiu als barris més pobres.
5. El lloguer és un problema passatger, perquè una majoria heretarà la casa dels pares.
6. Hi ha molts propietaris que necessiten cobrar el lloguer per arribar a final de mes.

Es tracta d'una llista de mites sense base científica. De fet, si alguns s'han difós tant, ha estat precisament perquè no hi havia dades objectives per contrastar-los. Però el 2019 vam decidir posar fi a aquesta anomalia impulsant una enquesta pionera a Barcelona, la ciutat amb el percentatge de llogaters més alt de tot l'Estat: entre el 2017 i el 2020, va passar del 38,2 al 40,1% de la població. El nostre objectiu era conèixer les entranyes del mercat del lloguer, més enllà de les dades superficials sobre els preus i l'oferta. Aquest any hem publicat els resultats preliminars de la segona enquesta¹, que tomben els mites que circulen sobre el mercat del lloguer. En aquest article, resumim les conclusions principals d'aquest nou estudi, el més ambiciós fins avui.

La majoria de la gent que viu de lloguer no és jove

Malgrat el que se sol creure, la majoria de les persones que viuen de lloguer (el 65%) tenen més de 35 anys, edat que l'Administració fa servir com a llindar per definir qui és jove i qui no. El 41,2% se situen en el tram que va dels 35 als 50 anys, i el 23,8%, en el de més de 51 anys. Els qui oficialment es consideren joves, perquè en tenen menys de 35, representen el 35,1%. De fet, l'edat mitjana dels llogaters ha passat de 38 a 41 anys en poc temps.

Tot això no vol dir que l'habitatge hagi deixat de ser un problema greu per als més joves. Al contrari: cada cop tenen més dificultat per emancipar-se i accedir a un habitatge propi. El 2022, la població espanyola d'entre 16 i 34 anys que s'havia emancipat i residia fora de l'habitatge familiar no superava el 15,9%², la meitat de la mitjana de la Unió Europea (31,9%)³.

El lloguer no és un problema de gent vulnerable

També se sol associar l'habitatge de lloguer amb “famílies vulnerables” o “en situació de vulnerabilitat”, per referir-se a persones amb ingressos baixos i greus dificultats per assumir els pagaments. De nou, res més lluny de la realitat: una part molt important de la gent que viu de lloguer i que pateix un nivell significatiu de precarietat té feines qualificades i estudis universitaris.

Això, encara que pugui semblar contraintuïtiu, té a veure amb la legislació estatal, que des del 1985 ha convertit el lloguer en sinònim



Jaime Palomera

És codirector de l'Institut de Recerca Urbana de Barcelona (IDRA) i doctor en Antropologia Econòmica per la Universitat de Barcelona, la City University of New York i l'École des hautes études en sciences sociales. També és cofundador del Sindicat de Llogateres, entitat centrada en la defensa del dret a l'habitatge.



Jordi González

Doctor en Sociologia per la Universitat de Leeds, és investigador col·laborador de l'IDRA i docent a la Universitat Pompeu Fabra.

Notes

1. L'Enquesta Llogatera o l'Enquesta Impactes Socials del Mercat de Lloguer és un mètode de recerca ideat per l'Institut de Recerca Urbana de Barcelona (IDRA) el 2018. Actualment s'està implementant en vuit ciutats europees i llatinoamericanes, en el marc de Contested Territories, un projecte que ha rebut finançament del programa d'R+D+I Horizon 2020 de la Unió Europea. Col·labora amb el Karlsruher Institut für Technologie, la Universitat de Leeds, la Universitat de Leipzig, la Universidad Autónoma de Madrid, la Universitat de Buenos Aires, ACLJ, Habita 65 i CEUR-CONICET i, a Barcelona, amb el Sindicat de Llogateres i l'Observatori Metropolità de l'Habitatge. Resultats de la primera enquesta: *Impactes socials del mercat de lloguer. Enquesta sobre les condicions de vida de la població llogatera a Barcelona i l'àrea metropolitana (2014-2019)*. via.bcn/Ztpo50PFMcN
Resultats de la segona enquesta: *Generació llogatera: la gran esquerda social. Enquesta sobre les condicions de vida a Barcelona (2018-2022)*. via.bcn/yyQi50PKz5z
2. Observatorio de Emancipación. Consejo de la Juventud de España, 2022. via.bcn/44im50PFMGm
3. Eurostat, EU-SILC Survey, 2022. via.bcn/FP0C50PFMHE

d'inseguretat. En països com França o Alemanya, si un propietari vol fer fora una família quan s'acaba el contracte, ha de ser amb causa justificada: bé per la necessitat de destinar l'habitatge a llar permanent per a ell mateix o per a familiars en primer grau, o bé per vendre-la —cas en què el llogater té dret d'adquisició preferent. És el que anomenem *seguretat de tinença*. A més, hi ha regulacions que assegurin que, entre contracte i contracte, el preu no pot augmentar més enllà d'un percentatge determinat.

Aquí, en canvi, hi ha poca seguretat de tinença en el lloguer. Una família pot ser expulsada sense motiu al final del contracte, cosa que comporta molts efectes negatius. El primer i més evident és viure amb la incertesa permanent de si et faran fora, cosa que no permet desenvolupar una relació de qualitat amb la llar. Qui vol apostar per un habitatge, invertint-hi, si no té la seguretat de poder-hi desenvolupar un projecte de vida més enllà dels cinc anys? Per això la gran majoria dels llogaters, al marge de la seva situació econòmica, pateixen molta inestabilitat residencial: a Barcelona, el 70,5% van canviar d'habitatge una o més vegades entre el 2017 i el 2022. D'aquestes mudances, almenys quatre de cada deu van ser, en realitat, desnonaments invisibles: persones expulsades, malgrat haver complert amb les seves obligacions, perquè el propietari no els va voler renovar el contracte. D'altra banda, que un 40,1% dels veïns s'estiguin mudant constantment també té un impacte pernicios en el conjunt de la ciutadania. No saber qui viu a la teva escala, qui entra i qui surt de l'edifici —i no poder desenvolupar vincles veïnals—, disminueix la sensació de seguretat.

La segona conseqüència de tenir una legislació que no dona seguretat de tinença al lloguer és que genera una relació de poder molt desigual entre propietaris i llogaters. No és només que els darrers no tinguin capacitat per negociar els preus, sinó que ni tan sols tenen la força per exigir que es compleixin drets que la llei ja recull. L'exemple més clar és el fet que la major part de la població llogatera (el 72,8%) viu en cases amb almenys dos problemes greus d'habitabilitat. I els que pateixen almenys tres problemes representen el 59,1%. Els més importants són el mal aïllament tèrmic i acústic, la necessitat de reformes, la manca de calefacció adequada, humitats, floridura o filtracions en parets i sostres, així com finestres i portes en mal estat. Que a tantes llars es visqui amb aquests problemes —malgrat que s'estan pagant els lloguers més alts de la història— té molt a veure amb la inseguretat legal vinculada al lloguer, la incapacitat per construir projectes a llarg termini i la por de ser expulsat com a represàlia per haver demanat que es compleixi la llei.

Immobiliàries i grans propietaris influeixen en els preus

A conseqüència de l'augment sense precedents del preu del lloguer en la darrera dècada, avui només tres de cada deu llogaters convivents destinen el 30% (o menys) de la renda disponible a les despeses de l'habitatge, llindar que recomana la Unió Europea per evitar el sobreesforç a les economies domèstiques. La resta de llogaters —la majoria— estan en situació d'estrès financer. El 23,3% viuen amb estrès financer moderat (destinen entre el

30 i el 40% dels ingressos a l'habitatge); el 15,6%, alt (hi destinen entre un 40 i un 50%), i el 26%, molt alt (hi destinen més del 50%).

Hi ha qui argumenta que aquest procés és inevitable a causa d'un simple desequilibri entre oferta i demanda. Però aquesta mena de plantejaments no expliquen res, ja que tant l'oferta com la demanda són en realitat un dens entramat d'actors i forces socials amb interessos contradictoris, profundament determinats per les polítiques públiques.

L'enquesta ho confirma amb noves dades, que mostren, per exemple, que els preus es comporten de manera diferent segons quins actors hi estiguin involucrats. Quan hi ha una agència immobiliària implicada, hi ha més pujades en el preu del lloguer. El 46,6% de les llars que tracten amb una agència han patit increments. En canvi, en el cas dels qui tenen tracte directe amb el propietari, la xifra baixa fins al 31%. Com que les immobiliàries intervenen en el 71,9% dels contractes de lloguer, cal deduir

que han tingut un paper important en l'augment global de preus.

A més, els grans propietaris tendeixen a fer més pujades de lloguer que els petits. Segons les dades de l'enquesta, el 49,6% dels llogaters que viuen en blocs de propietat vertical (generalment, de grans propietaris)

pateixen augments, davant d'un 34,1% en el cas dels que viuen en propietats horitzontals (en mans de propietaris petits i grans).

La tendència dominant no és l'èxode de barris més rics a zones més pobres, sinó la inseguretat residencial i els canvis constants d'habitatge.

No hi ha un èxode massiu, sinó inseguretat residencial

L'elevat estrès financer i l'alt percentatge de mudances han generat el mite que s'està produint una mena d'èxode general dels barris centrals a la perifèria. Això no obstant, les dades demostren que set de cada deu mudances són a barris de renda igual o més alta. De fet, gairebé la meitat (48,2%) es fan a un altre habitatge del mateix barri.

Per tant, la tendència dominant no és l'èxode de barris més rics a zones més pobres, sinó la inseguretat residencial i els canvis constants d'habitatge. De nou, destaca la incapacitat per poder construir projectes de vida a mitjà i llarg termini, com a resultat, principalment, d'una llei que no garanteix la seguretat de tinença pel que fa al lloguer.

El lloguer no és una situació passatgera

Davant la gravetat del problema, sovint hi ha la temptació de creure que la majoria de persones heretaran una casa. La suposició és que són fills de la generació *baby boom*, que de manera generalitzada es va poder comprar una casa. Res més lluny de la realitat. Les dades revelen que set de cada deu llogaters no esperen heretar en el futur. A més, entre la minoria de persones llogateres que sí que rebran algun habitatge, només el 16,3% afirmen que seran hereus únics; el 77,5% el compartiran amb una o dues persones.

Notes

4. Estructura i concentració del parc de lloguer a la demarcació de Barcelona. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2022. via.bcn/cFtV50PFN5g

5. Com afectarà el control del preu del lloguer als propietaris d'habitatges en lloguer? Evidència científica sobre l'estructura del mercat del lloguer i conseqüències per a la seva regulació pública. Institut de Recerca Urbana de Barcelona (IDRA), 2023. via.bcn/7vJ850PM0eV

En resum, cada vegada més gent depèn del mercat de lloguer per tenir una casa (un 40,1% a Barcelona) i, atès que no podran comprar ni heretar, la majoria continuarà així la resta de la seva vida. Això té implicacions serioses, perquè el que ara ja és un problema greu només empitjorarà quan l'actual generació llogatera arribi a l'edat de jubilació i depengui d'una pensió: haurà d'assumir uns preus encara més alts, amb uns ingressos més baixos que els actuals.

Ens trobem davant la crisi de la democràcia de propietaris que es va construir entre el 1960 i el 2008 i davant la creació d'una gran bretxa: la que separa els qui tenen propietats o n'heretaran i els qui no. L'habitatge ha esdevingut la font de desigualtat més gran dels nostres temps, ja que enriqueix els primers i empobreix els segons. I el lloc per on s'està eixamplant més la bretxa és la relació entre llogaters i propietaris. A Barcelona, els segons representen un 13,21%⁴, molt per sota del 40,1% dels que paguen un lloguer. Tot apunta que, si creix el nombre de llogaters, és perquè cada cop menys mans concentren més propietats (disminueix la població que té l'habitatge en propietat, del 57,6 al 55,8%). I això té molt a veure amb una transferència de rendes (dels primers als segons) que els permet adquirir més habitatges i posar-los per llogar. El 51,4% del mercat ja està en mans de propietaris amb almenys tres habitatges de lloguer.

Els propietaris no depenen dels ingressos del lloguer

De vegades s'argumenta que els propietaris d'habitatges de lloguer depenen d'aquesta renda, però les dades d'un altre estudi de l'IDRA⁵ mostren el contrari: les llars de propietaris gaudeixen d'una renda mitjana anual de 40.293 euros, davant dels 18.457 euros de les llars de llogaters i els 25.876 euros de les persones que resideixen en un habitatge de propietat. Fins i tot si als propietaris se'ls resten els ingressos per lloguer, continuen sent les llars amb més renda del país, amb un valor mitjà anual de 33.602 euros.

En definitiva, les dades avisen que el problema del lloguer anirà a més, tret que es posin en marxa polítiques realment ambicioses. De vegades es planteja que cal fer habitatge públic en lloc d'incidir en les

desigualtats que genera el sistema de lloguer, però això és presentar un debat fals. És com dir “més ocupació pública, però res d'apujar el salari mínim o donar seguretat als treballadors”. Ningú discuteix que, per canviar la inèrcia, necessitem la quantitat d'habitatge protegit que tenen països com els Països

Baixos (29%, comparat amb el nostre 2%), però per més que augmenti el pressupost públic, trigarem diverses dècades a assolir ni tan sols la mitjana europea (9%). Mentrestant, serà imprescindible dotar de seguretat el lloguer residencial, així com recuperar tots els habitatges destinats al lloguer turístic, temporal o simplement buits, i retornar-los la funció social que no haurien d'haver perdut mai.

La inseguretat residencial anirà a més quan les actuals generacions de llogaters arribin a la jubilació i depenguin d'una pensió.



La natura convida a socialitzar. A la carretera de les Aigües, un grup es reuneix per fer volar avions teledirigits, que planegen sobre la serra, en funció del vent. A vegades cauen; cercar-los entre els matolls forma part de la distracció.

**Habitatge
cooperatiu
en cessió d'ús:
una nova forma
d'accés i de relació**
Eva Ortigosa

Parlar d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és parlar d'organització col·lectiva. Els seus orígens, la seva forma i les experiències

que s'hi viuen n'estan impregnades, i és un dels pilars d'aquest model alternatiu per accedir a un dret, el de l'habitatge. Aquest és considerat un bé d'ús (no d'inversió) basat en la propietat col·lectiva, la creació de comunitat i el suport mutu.



L'organització col·lectiva ha estat motor de canvi en la nostra societat en contextos adversos. En la darrera dècada, hem vist com s'ha alçat el moviment de lluita per l'habitatge, davant la vulneració d'un dret bàsic com és el de tenir un lloc on viure. Plataformes i sindicats s'han organitzat per aconseguir canvis legals i, en aquest context mobilitzador, també s'han posat en relleu noves alternatives d'accés a l'habitatge, que han sorgit en un context —heretat del segle passat a Catalunya i a l'Estat espanyol—, on el sistema de provisió s'ha regit pel mercat lliure i on s'ha impulsat la propietat privada com a règim majoritari de tinença, i la compra com a forma d'accedir-hi¹.

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús ha qüestionat aquest sistema i n'ha proposat un altre que capgira aquesta lògica: la propietat serà col·lectiva i les persones tindran el dret d'ús de l'habitatge de manera estable i indefinida en el temps. Aquesta premissa la vam començar a sentir a casa nostra als inicis dels anys 2000, sobretot a partir de la creació de l'associació Sostre Cívic l'any 2004 i la cooperativa Cal Cases, la primera experiència d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús que va néixer al país. Posteriorment, hi va haver un avenç, amb la consolidació de Sostre Cívic com a cooperativa i els primers projectes a Barcelona: Princesa49 (de Sostre Cívic) i la cooperativa La Borda. Des de llavors, les experiències s'han multiplicat a la ciutat i estan creixent també arreu del país. Actualment, hi ha més d'una cinquantena de projectes d'aquesta mena a Catalunya, que engloben més de mil habitatges, tant en etapa de promoció com convivint-hi².

Principis bàsics: la propietat col·lectiva i el dret d'ús

Trencant amb la lògica de la propietat privada, l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús planteja la propietat col·lectiva com a única opció possible per desenvolupar-lo. Per tant, proposem organitzar-nos col·lectivament per exercir el dret a tenir un habitatge digne. Aquesta organització col·lectiva es materialitza en la constitució d'una cooperativa, que serà sempre la titular dels habitatges, mentre que les persones organitzades al seu entorn, que en són sòcies, seran les que tindran el dret d'ús de manera estable i indefinida.

D'aquesta manera, i a diferència d'altres sistemes d'habitatge cooperatiu, la cooperativa sempre serà la titular i, per tant, no serà possible transformar el model per obtenir habitatges de propietat privada. És a dir, s'impossibilita el lucre individual i s'evita així l'especulació.

A banda de la propietat col·lectiva, el dret d'ús és l'altre pilar del model. Concebem l'habitatge com un bé d'ús i no d'inversió, com un dret i no com un element amb el qual es pugui comercialitzar. Per tant, s'aposta perquè les persones que hi participen, en tant que sòcies cooperativistes, ho facin sabent que tenen el dret a fer servir l'habitatge de manera estable en el temps i no subjectes a les lògiques del mercat lliure.

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús comporta també una gestió comunitària. Més enllà del règim de tinença, això es tradueix en la participació de les persones sòcies en tot el que envolta l'autopromoció de l'habitatge, la



Eva Ortigosa

Educadora social amb un màster en Polítiques Socials i Acció Comunitària. La seva experiència professional es basa en la coordinació de projectes d'intervenció comunitària i en la gestió associativa. És directora de l'àrea de coordinació de projectes i acompanyament a grups de la cooperativa Sostre Cívic, on desenvolupa tasques de coordinació de projectes d'habitatge cooperatiu, com La Balma, Cirerers o Can 70, a Barcelona. També és responsable de desenvolupar la vessant de la inclusió social als projectes de la cooperativa, així com de tasques transversals de participació i formació de la base social.

Notes

1. *Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús*. Sostre Cívica.

<http://via.bcn/k0EF50PcFtn>

2. Observatori de l'habitatge cooperatiu. Llargavista, 2022.

construcció a preu de cost, el suport mutu, les dinàmiques cooperatives i totes les necessitats col·lectives que es mouen entorn de l'habitatge. I el que es mou entorn de l'habitatge no és ni més ni menys que la vida.

Viure dignament i fer-ho en col·lectiu

Viure en comunitat pot prendre diverses formes, i aquest model d'habitatge les recull totes. Des d'experiències intencionals, on la vida compartida està més accentuada, fins a d'altres on es comparteixen alguns espais comuns amb menys quotidianitat. Els projectes, a vegades, neixen fruit d'un grup de persones amb molta afinitat i militants d'un canvi de model i, d'altres, neixen fruit de persones que tenen la necessitat de trobar estabilitat davant d'un mercat de lloguer depredador.

Sigui com sigui, la vida en col·lectiu i l'organització comunitària són l'essència del model, i el denominador comú és el repte de posar les necessitats col·lectives per sobre de les individuals. Això requereix temps i espai per dur-ho a la pràctica. Habitualment, el grup de persones que viuran en un habitatge d'aquestes característiques es forma i es reuneix uns anys abans d'accedir-hi. Durant aquestes reunions, treballen per definir com desitgen que sigui el futur edifici i quines dinàmiques de convivència volen establir. Per tant, en el moment de viure en comú ja s'han construït dinàmiques comunitàries que contribueixen a aquesta vida en col·lectiu.

Hi ha una frase que ho exemplifica molt i que expliquem moltes de les persones que vivim d'aquesta manera: "Casa teva és tot l'edifici". Aquest tipus d'habitatge es configura al voltant d'un edifici on les relacions entre persones tenen un pes central, on els espais comuns complementen els habitatges individuals i on la comunitat pren forma de sopars a la fresca i d'assemblees per fer rutllar la maquinària col·lectiva. Tot i que podria semblar insignificant, hem vist com és d'important, des de l'arquitectura, dotar-nos d'espais que afavoreixin les relacions entre les persones: replans amplis que conviden a quedar-s'hi, escales exteriors que comuniquen espais de vida, rentadores en espais on és fàcil trobar el veí i la veïna... Configurar així un edifici contribueix a molt més del que ens pensem. Fem front a l'aïllament i a la soledat, podem saber més fàcilment si una veïna necessita suport o, simplement, coneixem més qui tenim a prop.

I sense adonar-nos-en, construir projectes col·lectius al voltant de l'habitatge contribueix també a un canvi de model de ciutat. L'organització col·lectiva de què estem parlant ens ajuda a enxarxar-nos amb les iniciatives existents als barris, pobles i ciutats on ens ubiquem. De la mateixa manera que ens organitzem i festegem portes endins, també

ho fem portes enfora: participació en els plans comunitaris, en les festes majors, amb entitats que lluiten pel dret a l'habitatge... Són molts els exemples de vertebració territorial als quals contribuïm, des del compromís transformador que aporta aquest model.

Aquest tipus d'habitatge es configura en un edifici on les relacions entre persones tenen un pes central i on els espais comuns complementen els individuals.

Nota

3. Assequibilitat econòmica de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús: diagnosi, reptes i propostes.
La Dinamo Fundació, 2021.
<http://via.bcn/1gMq50PcFoE>

Reptes per al creixement

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és una realitat emergent i sòlida. Ho demostren els projectes existents, així com les apostes que estan fent alguns ajuntaments en la cessió de sòl a cooperatives sense afany de lucre que volen desenvolupar projectes. Malgrat tot, encara queden molts passos a fer per aconseguir que sigui un model on tothom tingui cabuda, i que pugui créixer als nivells de països com Alemanya o Dinamarca.

Tal com demostra l'estudi *Assequibilitat econòmica de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús: diagnosi, reptes i propostes*³, impulsat per diverses entitats i redactat per La Dinamo Fundació, la dificultat principal per

La dificultat principal per poder accedir a un habitatge cooperatiu en cessió d'ús és l'aportació inicial de capital social.

poder accedir-hi és l'aportació inicial de capital social que fa la persona usuària a la cooperativa, i que és retornable en cas de baixa. En els projectes on s'adquireix un edifici existent, aquestes aportacions econòmiques són molt més assumibles que no pas en els d'obra nova,

quan s'ha d'assumir tot el cost de construcció. Per posar xifres, parlem, aproximadament, d'uns 2.000 euros en projectes en què només s'ha hagut de rehabilitar un edifici ja existent i d'uns 25.000 euros, també aproximats, en el cas dels edificis d'obra nova ubicats a la ciutat de Barcelona.

Aquesta és la barrera d'accés principal, però no l'única. En la majoria dels casos, participar en un projecte d'aquestes característiques requereix una inversió de temps que no tothom pot assumir. La gestió col·lectiva, com s'ha destacat, fomenta la participació dels socis, i això succeeix durant un procés molt llarg de promoció i, posteriorment, durant la convivència en l'habitatge.

Buscar fórmules per reduir aquesta inversió de temps a llarg termini és una de les qüestions que Sostre Cívic està posant a sobre de la taula. Com a cooperativa que aglutina actualment uns 25 projectes amb més de 500 habitatges, combina fórmules de processos llargs d'autopromoció amb d'altres de més curts, com s'ha fet amb l'adquisició d'habitatges mitjançant l'exercici del dret a tanteig i retracte, previst al Decret llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Aquesta fórmula no només aconsegueix que el model sigui més assequible i, per tant, més divers, sinó que també va a l'arrel d'un dels seus pilars: lluitar contra l'especulació. Aquestes adquisicions mobilitzen habitatges en desús que eren propietat d'entitats financeres i que feia anys que estaven deshabitats, i es dirigeixen cap a la societat civil organitzada en format cooperatiu, assequible i transformador.

Aquest model alternatiu ha vingut per quedar-se, s'ha enfortit els darrers anys i té el repte de continuar creixent salvant les barreres que té al davant. S'ha estructurat i està agafant la força per fer-ho, i garanteix que la seva proposta transformadora arribi cada vegada a més gent, essent més inclusiva i representativa de la diversitat social.

**Joves que
busquen casa
o com jugar als
jocs de la fam**
Guillem Domingo
i Alfredo Palomera

les polítiques públiques no han aconseguit garantir l'accés a un habitatge assequible, mentre apareixen nous factors de distorsió que disparen els preus a l'alça.

Un context
de salaris baixos
i preus desbocats
de l'habitatge barra
el pas, cada cop
més, a l'emancipació
dels joves. Fins ara,



Les possibilitats de ser jove i tenir casa pròpia s'han reduït inexorablement amb el pas dels anys. Ser jove vol dir, cada cop més, no tenir estalvis, buscar feina o treballar en un mercat laboral que paga poc, i cercar habitatge o pagar-lo a uns mercats immobiliaris especulatius que cobren massa. Potser ja ho sabem i no ho volem llegir més, però ja és innegable: el rei va despulat. Quan es fan processos de selecció i visites en grup per només veure un pis¹, val la pena fer la comparació del mercat de l'habitatge amb *Els jocs de la fam*. La realitat és lluny de la caricatura que alguns mitjans de comunicació fan².

A Catalunya, segons dades oficials, el preu de compravenda ha pujat un 50% del 2015 al 2022. L'esforç que els joves de 16 a 29 anys fan per accedir a un habitatge, és a dir, el percentatge d'ingressos que hi destinen, és del 45% si es tracta de lloguer i del 34% en el cas de les hipoteques. A la regió metropolitana de Barcelona, en el cas de dues persones que perceben salaris mínims (2.160 euros al mes), el 47% aniria al lloguer o el 38% a la compra. L'any 2022 la distància entre la capacitat adquisitiva dels joves i els preus va ser de tal magnitud que el preu d'un lloguer podia equivaldre, en molts casos, al 106,6% del salari net que percebia una persona jove a Catalunya, segons l'Observatorio de Emancipación del primer semestre del 2022 del Consejo de la Juventud de España (CJE). I atenció, perquè el gran problema de futur és la nova bretxa de classe entre els joves que tindran una oportunitat gràcies al patrimoni heretat dels pares i aquells que no heretaran res³.

Un mercat desbocat és l'antònim de la felicitat per a les persones joves que necessiten gaudir d'una llar estable i viure amb la gent que estimen. Segons les darreres dades del Consejo de la Juventud de España per al 2022, la taxa d'emancipació a la Unió Europea entre els 18 i els 34 anys és del 32,1%, mentre a Espanya arriba només al 15,9%. A Catalunya, que era del 25% l'any 2014, va arribar fins a un punt crític del 15,5% el 2021 i, el primer trimestre del 2023, s'ha situat en el 20%, segons dades de l'Agència Catalana de la Joventut. Fugim dels percentatges i parlem clar: només dos de cada deu joves s'emancipen a Catalunya. Si el lector és jove, sabrà per experiència pròpia que tot això obliga a compartir habitatge: a l'Estat espanyol ho fan el 34,5% de les persones joves emancipades que viuen de lloguer, segons dades del 2022 del CJE.

El contrapoder necessari

Com es canvien les desigualtats quan parlem d'una necessitat i d'un dret fonamental de les persones com és l'habitatge? La resposta no és senzilla, però, a més de regular els preus i el mercat perquè sigui assequible, és necessari un contrapoder que posi ben difícil als arrendadors fer aquesta mena de saqueig de rics contra pobres. La realitat, però, és que la falta d'informació provoca en molts casos que els llogaters desconeguin els seus drets i obligacions i, juntament amb la discriminació, provoca no pocs abusos d'arrendadors envers arrendataris, o d'arrendataris envers sotsarrendataris. El Sindicat de Llogateres aglutina persones joves, que



Guillem Domingo Utset

Llicenciat en Ciències Ambientals per la Universitat Autònoma de Barcelona i màster en Gestió de la Ciutat a la Universitat Oberta de Catalunya. És tècnic d'Habitatge i Ciutat a l'Observatori DESC. Participa en moviments socials d'habitatge i és autor de *Radiografia: joves llogateres i dret a l'habitatge*, publicada pel Consell Nacional de la Joventut.



Alfredo Palomera Zaidel

Llicenciat en Arquitectura per la Universitat Politècnica de Catalunya i màster en Gestió Urbana al Centre de Política del Sòl i Valoracions (CPSV) de la Universitat Politècnica de Catalunya - Barcelona Tech (UPC). És tècnic d'Habitatge i Ciutat a l'Observatori DESC i ha treballat en diverses entitats socials en el camp de l'habitatge.

Notes

1. “La missió desesperant de buscar pis de lloguer a Barcelona: preus inflats, estafes i discriminacions”. *Bàsics*, betevé.
via.bcn/sTlj50PcIpq
2. Gómez-Serranillos, M. J. “Los jóvenes se resisten a ser propietarios de una vivienda”. *El Mundo*, 2018.
via.bcn/cAYB50PcIrb
3. Palomera, J. “De la sociedad de propietarios a la gran brecha”. *Sin permiso*, 2023.
via.bcn/wKBZ50PcIjQ
4. La web de la International Union of Tenants (IUT) conté molta informació sobre les organitzacions i els sindicats de llogaters al món.
www.iut.nu/members
5. Al Regne Unit, aquesta tendència s’ha batejat com a *generation rent*: el lloguer es consolida al llarg del curs de vida com l’única opció d’habitatge. El terme descriu els adults de 18 a 40 anys que no poden comprar i han de pagar un percentatge alt dels seus ingressos per llogar.
6. Dades del 2019-2020 facilitades per l’Observatori Metropolità de l’Habitatge (O-HB) a la jornada “Infància i habitatge a Barcelona”. Entre els 16 i els 34 anys, un 22,4% de les llars són en propietat amb hipoteca, un 7% en propietat sense hipoteca i un 6% en cessió gratuïta. Entre els 35 i els 44 anys, els percentatges són, respectivament, del 36,9%, el 9,3% i el 4,4%.
via.bcn/apwT50PcI47
7. Impulsat per Straddle3, Societat Orgànica i La Hidra Cooperativa.
wikihousing.eu/bcn/ca/inici

es procura que romanguin a casa seva enfront dels embats dels propietaris que busquen la màxima rendibilitat a costa de la precarietat juvenil. A països com Àustria o Dinamarca, les organitzacions de llogaters tenen més de cent anys de recorregut, i la Deutsche Mieterbund —el sindicat alemany d’inquilins— compta amb tres milions d’afiliats i amb una capacitat de negociació important⁴.

Això és encara més urgent per als joves migrants, entre els quals hem observat un entorn esfereïdor. Tot i que existeix una xarxa d’allotjament de menors migrants que han arribat sols a Catalunya, a partir dels 21 anys no hi ha cap habitatge ni prestació per sostenir-se. Hi hem de sumar el racisme immobiliari: a Barcelona, per cada deu sol·licituds enviades per una parella amb noms àrabs, s’obtenen dues respostes menys que en el cas d’una parella que tingui noms catalans o espanyols. Un 28% dels enquestats reconeix que el cribratge per perfil ètnic és habitual i que els agents immobiliaris accepten o faciliten la discriminació demanada per la propietat en un 86% dels casos. Així, un jove migrant d’un país empobrit i amb ingressos baixos serà doblement discriminat.

Per fugir d’escenaris funestos cal que somiem una mica: si els joves poguessin escollir més enllà de les eleccions forçades del mercat, quina modalitat d’habitatge voldrien?

A partir d’enquestes que l’Observatori DESC i el Consell Nacional de la Joventut van fer l’any 2020, els joves mostren una preferència pel lloguer, superior a la resta d’edats, en un 19-20%. L’explicació *mainstream* és coneguda: quan pots marxar de la casa dels pares, un pis de lloguer compartit és el que pots pagar i no “et lliga” com una hipoteca. En canvi, quan millora la feina, vius en parella o penses a tenir fills, compres un habitatge. Però el percentatge de joves en favor del lloguer és molt més alt (65%) quan l’enquesta els situa en la possibilitat de viure de lloguer sense les condicions actuals d’inestabilitat i preus inassequibles. Sens dubte, també guanya el lloguer per les complicacions que suposa la compra, ja que la solvència que es requereix per a l’accés al crèdit per comprar un habitatge és un factor de pes. D’aquí que ara el Govern espanyol vulgui incidir-hi molt tímidament amb l’aval a la signatura d’hipoteques per a persones menors de 35 anys. Hi ha, a més, un corrent de fons que reforça el lloguer com a forma d’accés a l’habitatge, també per a persones “no tan joves”⁵. Per exemple, a la regió metropolitana de Barcelona, el 64,6% de les llars joves de 16 a 34 anys viuen de lloguer, però també són de lloguer el 49,5% de les llars de persones de 35 a 44 anys⁶.

Es perpetuen estratègies tradicionals

Podria ser que els joves s’interessin en un lloguer públic, barat, estable i amb un disseny col·lectiu de l’hàbitat? És difícil saber-ho si no oferim aquesta opció. Cal canviar el xip, que l’Administració pública es posi del costat del jovent i faci una autèntica funció pública. El projecte Wikihousing⁷, per exemple, és una prova pilot per tal que un grup de joves construeixi, amb les seves mans, les seves cases, en un sòl disponible

Notes

8. Premi de la convocatòria d'ajuts a projectes d'innovació urbana de BIT Habitat "La ciutat proactiva 2021", de l'Ajuntament de Barcelona. via.bcn/uxTT50PfQj7

9. L'observatori Llargavista ofereix un web i un mapa que mostra totes les iniciatives censades d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya, amb informació de cada projecte. llargavista.coop

10. Mazzucato, M. i Farha, L. *The right to housing: A mission-oriented and human rights-based approach*. Council on Urban Initiatives, 2023. via.bcn/sQ4b50PcItO

11. *State of Housing 2021. Catalunya i Barcelona*. Observatori Metropolità de l'Habitatge i Observatori DESC. via.bcn/TVks50PcJwc

12. Generalitat de Catalunya. Departament de Drets Socials. via.bcn/Pwzj50PcJLi

a Barcelona per a habitatges dotacionals. Aquesta solució imaginativa, que ha estat reconeguda⁸, és una aventura d'un any que culminarà amb l'autoconstrucció i la cogestió d'un prototip real d'habitatge assequible i ecològic. Els projectes d'habitatge de les cooperatives de cessió d'ús⁹, amb formes d'accés estables —no especulatives— diferents de la compra o el lloguer, també han crescut i poden tenir un paper clau per a l'habitatge jove.

Per què no es fomenten més solucions innovadores des de la funció pública? És millor continuar les polítiques de promoció de sempre, basades a dopar els operadors privats, fomentar la compra d'habitatge i mantenir pressupostos baixos? Les investigacions de l'Observatori DESC destaquen que, a Catalunya, no existeix cap política d'emprenedoria pública innovadora en la línia del que Mazzucato i Farha recomanen als estats de tot el món en el seu darrer informe econòmic¹⁰.

La Generalitat, competent en matèria d'habitatge i territori, perpetua una estratègia tradicional d'atenció a un estrat residual de la població, amb un pressupost reduït en habitatge que copa cada vegada més la partida de subvenció d'ajudes al lloguer. Aquesta política no té cap efecte positiu, ja que ho absorbeix la propietat que cobra els lloguers i no crea cap benefici multiplicador per a l'economia.

A més, el parc públic és ínfim (1,98% del parc total el 2022) i els pressupostos de la Generalitat, des del 1999, reflecteixen que la inversió en habitatge dels governs de Convergència i Unió va ser quasi nul·la i sempre amb un ànim de desinversió estratègic pel full de ruta neoliberal. Si comparem el pressupost per a polítiques d'habitatge respecte al PIB de l'estudi comparat europeu que l'Observatori Metropolità de l'Habitatge i l'Observatori DESC van analitzar el 2021¹¹, podem veure com, en el període 2000-2019, la despesa social en habitatge per part de les administracions a Espanya es va situar en el 0,06% del PIB, mentre que la mitjana dels 28 països de la Unió Europea va ser del 0,5%.

És recurrent sentir els responsables polítics proposar quotes d'habitatge per a joves, com, per exemple, una reserva del 25% dels nous

habitatges socials¹². Els grans anuncis són el que són, però la realitat és que els joves catalans estan sobreformats i saben fer números: el 25% de zero és zero habitatges. Essent honestos, cal dir que no tenim polítiques d'habitatge jove.

Els joves llogaters han de conèixer els seus drets i recursos de defensa contra els abusos. No deixem de veure com les administracions esquiven

la seva obligació de sancionar propietaris que els discriminin, i això resulta vergonyós, sobretot quan es justifica per raons pressupostàries, perquè "tenir advocats dedicats a aquesta funció és massa costós". Aquest és el missatge dels servidors públics? Hi ha barra lliure per als especuladors perquè costa molts diners perseguir les seves accions il·legals, com, per

En el període 2000-2019, la despesa social en habitatge a Espanya es va situar en el 0,06% del PIB, mentre que la mitjana dels 28 països de la Unió Europea va ser del 0,5%.

Notes

13. “El mapa dels pisos turístics municipi a municipi”. *Critic*, 2022. via.bcn/Xfbj50PcJP0

14. Observatori DESC, 2022. via.bcn/EJtC50PcJSj

exemple, el *mobbing* o el racisme immobiliari? Per què no es construeixen més habitatges públics per a joves en règim de lloguer? El 2024 està previst que s’aprovi el Pla territorial sectorial d’habitatge de Catalunya (PTSH), que definirà les polítiques que s’han de dur a terme fins al 2042. Un cop estigui llest, caldria executar, en els pròxims anys, un pla de xoc d’habitatge específic per a joves.

Menció a part mereix el parany que suposen les residències universitàries, que atrapen els joves en un altre nínxol de lucre privat. Són urgents les sancions a l’oferta emergent amb preus i clàusules abusives, respecte de les quals no existeix informació. Les residències universitàries

no poden substituir l’ús d’habitatge, com tampoc ho poden fer els usos turístics, que resten cada dia més habitatges per a població resident¹³, com ha constatat també l’Observatori DESC en el context balear¹⁴.

Ara que s’aproven lleis d’habitatge amb mesures de regulació dels lloguers, veiem com proliferen els contractes abusius de temporada, que no

estan emparats pels principis més bàsics del marc legal dels arrendaments urbans, amb preus orientats als estrangers més que no pas als nostres joves.

Són tantes les amenaces per als joves que necessiten un habitatge digne per desenvolupar-hi el seu projecte vital, que cal armar-se amb eines i construir una veritable resposta publicocomunitària a l’altura del moment.

Referències bibliogràfiques

Observatorio de Emancipación, primer semestre del 2022. Consejo de la Juventud de España. via.bcn/QZmB50PcKUb

Situació laboral de la joventut. Observatori Català de la Joventut, primer semestre del 2023. via.bcn/I5H750PcKVf

Del sistema de (des)protecció al carrer: joventut migrada extutelada a Catalunya i vulneracions del dret a l’habitatge. Observatori DESC i Consell Nacional de la Joventut de Catalunya (CNJC), 2022. via.bcn/a1Ox50PcKWg

Radiografia: joves llogateres i dret a l’habitatge. Observatori DESC i Consell Nacional de la Joventut de Catalunya, 2020. via.bcn/YSKa50PcKWM

El Pla territorial sectorial d’habitatge de Catalunya, que definirà les polítiques públiques fins al 2042, ha d’incloure un pla de xoc d’habitatge específic per a joves.



Sembla un gos salvatge en una serralada llunyana, però és al turó del Coll, a tocar dels búnquers del Carmel. I el gos té amo. A sota, una família d'excursió a Collserola busca l'aire pur que contrasta amb la pesantor de la ciutat.



**Una llar per
a la vellesa:
un problema
que anirà a més**
Irene Lebrusán

La vellesa futura
arribarà a la
jubilació amb
menys acumulació
de recursos
i amb situacions

residencials molt més polaritzades. Sense estalvis, amb taxes de cotització més baixes i, molt probablement, sense habitatge en propietat, s'enfrontarà a un parc residencial envellit, no adaptat a les necessitats de la gent gran, i a un gran desequilibri entre ingressos i preu del lloguer.

L'edatisme i el discurs de l'enfrontament per uns recursos escassos han provocat que certes manifestacions de la desigualtat no es considerin, en línies generals, problemes davant els quals la societat i l'Estat hagin de respondre. L'habitatge ha estat tradicionalment concebut al nostre país com un bé d'inversió abans que com el dret bàsic que hauria de ser i, per aquesta raó, funciona com el principal promotor de l'estratificació social. Ara, a més, s'utilitza com un element simbòlic de polarització i això ens fa oblidar que la seva funció principal és garantir la seguretat de les persones que hi resideixen.

Davant d'una situació d'inseguretat residencial creixent per al conjunt de la població, en què cada cop és més difícil accedir a un primer habitatge o arribar a final de mes després de pagar el lloguer, repetim certes consignes i es pren com a cert que les generacions de més edat tenen totes les necessitats residencials cobertes degudament. S'assumeix que l'edat de la jubilació funciona com una mena de llindar màgic que fa que totes les nostres necessitats, així com els efectes de la desigualtat de tota una vida, desapareguin.

Darrere hi apareix una barreja de creences, no totes errònies: a Espanya, la majoria de les persones que avui tenen més de 65 anys són propietàries —ho són el 83,4%¹— i, sens dubte, el sistema de pensions ha ajudat a mantenir la seva qualitat de vida. Això no obstant, també és certa la gran heterogeneïtat econòmica entre la població de més de 65 anys i que determinats grups no poden fer-se càrrec de les necessitats bàsiques en l'etapa final de la seva vida. Per exemple, 737.383 persones de més de 65 anys —el 62% de les quals són dones— no tenen capacitat econòmica per assumir despeses imprevistes (com l'avaria d'una caldera); 1.284.894 persones de més de 65 anys passen fred a casa a causa de restriccions econòmiques i, si bé la taxa de pobresa és comparativament inferior a la d'altres grups d'edat, arriba al 18,7%. Tanmateix, 204.820 persones més grans de 65 anys sense dret a pensió contributiva per jubilació —el 73,18% de les quals són dones— viuen amb pensions no contributives d'entre 121,15 i 484,61 euros mensuals, que no es poden complementar amb altres prestacions o ingressos.

Pel que fa a l'habitatge, l'indicador sintètic elaborat amb les dades del Cens del 2011 (no reproduïble a partir de les dades del Cens del 2021, publicat fa poc) va demostrar que 1.596.675 persones de més de 65 anys residien en habitatges en situació de vulnerabilitat residencial extrema². Això vol dir que els seus habitatges (en règim de propietat o no) acumulaven una sèrie de problemes d'habitabilitat, salubritat o seguretat física, entre d'altres.

L'evolució dels indicadors simples no acusa millores, ni tan sols en els més bàsics. A més, mai apareixen aïllats; com més problemes greus es pateixen (no tenir lavabo o aigua corrent, patir incidències en l'estructura de l'edifici que posen en risc la seguretat...), més tendència hi ha a experimentar altres mancances (com calefacció o ascensor) que poden dificultar enormement el dia a dia de la persona i, fins i tot, condemnar-la a l'aïllament social.



Irene Lebrusán

Doctora en Sociologia, ha estat investigadora postdoctoral a la Universitat de Harvard i analista a l'Oficina Nacional de Prospectiva i Estratègia. Actualment coordina l'àrea de Qualitat de Vida i Societats Longeves del Centre Internacional sobre l'Envel·liment (CENIE) i és professora de la Universidad Carlos III de Madrid. És autora del llibre *La vivienda en la vejez. Problemas y estrategias para envejecer en sociedad* (Col·lecció "Politeya", CSIC, 2019).

Notes

1. Cens de població i habitatges 2021. Institut Nacional d'Estadística.
2. Lebrusán, I. *La vivienda en la vejez. Problemas y estrategias para envejecer en sociedad*. Col·lecció "Politeya". Editorial CSIC, Consell Superior d'Investigacions Científiques, Madrid, 2019.
3. Lebrusán, I. i Gómez, M. V. "The Importance of Place Attachment in the Understanding of Ageing in Place: 'The Stones Know Me'". *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 19(24), 17052. 2022.
4. Lebrusán, I. "Las dificultades para habitar en la vejez". *Documentación Social*, 6. 2020.
via.bcn/WPMm50PcziO

Un parc d'habitatges obsolet

L'existència de vulnerabilitat residencial s'entrellaça amb la configuració pròpia del parc construït. Fent una simplificació, gairebé el 61% dels habitatges principals van ser construïts abans del 1990, quan la mida mitjana de les famílies era molt superior i les llars d'una i dues persones tenien poca presència comparativa. Això no implica que ens trobem davant d'habitatges de mida enorme; molts no permeten el pas d'una cadira de rodes o un caminador pels passadissos o les portes, i la distribució irregular de l'espai interior fa que habitar-los es converteixi en una carrera d'obstacles, especialment per als qui experimenten pèrdues de mobilitat.

A això s'hi afegeix el funcionament del mercat immobiliari: no sempre és possible vendre aquest habitatge per accedir a un altre amb millors condicions. D'altra banda, l'existència d'un parc públic de lloguer adequat o programes com ara la permuta d'habitatge són, al nostre país, meres anècdotes de caràcter local. Tot i que algunes persones grans puguin ser considerades "riques en habitatge, pobres en liquiditat", els habitatges no sempre arriben al preu de venda necessari per sufragar la compra d'altres de més adequats, mentre que vendre per viure de lloguer té una sèrie de penalitzacions tributàries. L'aferrament a l'espai i les xarxes de solidaritat creades no són una qüestió menor³; el cost emocional d'abandonar l'entorn conegut es pot presentar com la decisió menys positiva per a la persona gran.

A més, cal assenyalar l'encariment de l'entorn, associat a processos com la gentrificació o la turistificació, que acaben imposant canvis al barri no tan sols en termes sociològics, sinó també econòmics.

A més d'un evident augment del preu del lloguer, el teixit comercial canvia i provoca la desaparició de serveis i botigues de proximitat, i la seva substitució per comerços més cars i enfocats al turista o al nou veí de renda elevada. Això funcionaria com unes taxes inesperades al procés d'habitar⁴.

L'habitatge deixarà de ser el coixí de què disposen les persones grans. Els majors de 65 anys que no són propietaris del seu habitatge han augmentat del 13,3% al 17% en una dècada.

Els desafiaments que venen

Si aquest és el nostre present, la prognosi presenta desafiaments afegits. El 2050, un de cada tres espanyols tindrà més de 65 anys. Si bé la qüestió de la caiguda potencial de la proporció de les rendes salarials a favor d'un augment de les pensions i d'altres prestacions socials rep molta atenció, la manca d'adequació de l'hàbitat i els habitatges a aquesta realitat no sembla que tinguin la mateixa sort. La incapacitat d'acumular recursos econòmics serà, per a bona part de la població, un aspecte que caldrà tenir en compte. Algunes postures plantegen fons de pensions privats, però no totes les llars es poden permetre aquest estalvi a llarg termini.

L'habitatge deixarà de ser el coixí de què —suposem— disposen avui en dia les persones grans. L'anàlisi de l'evolució de la propietat indica

Notes

5. Els afiliats en règim de treballadors autònoms o en el règim especial del servei domèstic són una mica menys de mig milió de persones. L'economia submergida suposa un nombre encara més gran.

6. El 34,3% dels edificis d'habitatges principals no és accessible, segons l'Enquesta de característiques essencials de la població i els habitatges, de l'Institut Nacional d'Estadística del 2021.

una clara tendència a la baixa: els majors de 65 anys que no són propietaris (que viuen de lloguer o en altres modalitats) han augmentat en el període 2011-2021 del 13,3% al 17%, segons les dades censals de l'Institut Nacional d'Estadística. Aquest fet pot ser degut a l'augment de l'edat a l'hora d'accedir a la propietat (per la dificultat de reunir els diners de l'entrada, per la necessitat de disposar de dos salaris per poder pagar la hipoteca en el context de les relacions líquides...), a l'increment dels anys necessaris per pagar un habitatge i, fins i tot, a l'efecte dels desnonaments (encara presents) i a altres fenòmens associats. No menystinguem tampoc l'efecte dels divorcis i de les separacions: ens casem més tard i ens divorciem més, la qual cosa implica una divisió dels recursos. A més, i tenint en compte que a la vellesa fa eclosió la desigualtat patida al llarg de tot el cicle vital, és en aquesta etapa quan s'aguditzen les inequitats experimentades al llarg de la vida laboral, com les relacionades amb el gènere o l'origen.

Fins i tot si el nostre país aconsegueix dur a terme les reformes necessàries per mantenir un sistema de pensions fort, haurà de ser capaç de corregir la menor protecció que experimentaran els segments de població amb una vida laboral que registra més buits de cotització, com els associats a les cures, a l'atur, als efectes de les crisis que hauran experimentat aquestes generacions —2008, 2011, covid-19 o la recent invasió d'Ucraïna— o bé per haver accedit al mercat laboral en règims laborals diferents del general⁵. El percentatge dels anomenats *riders*, no ens n'oblidem, és creixent, com ho és el de la població no propietària, cosa que impedirà que l'habitatge sigui un recurs per finançar cures o altres necessitats derivades de la vellesa.

Pels motius anteriors, la vellesa futura arribarà a la jubilació amb menys acumulació de recursos i estalvis que la vellesa del present, i amb situacions residencials molt més polaritzades que les actuals. Aquestes poblacions, sense estalvis, amb taxes de cotització més baixes i, molt probablement, sense habitatge en propietat, s'enfrontaran a un parc residencial envellit, no adaptat a les necessitats de la gent d'edat avançada⁶ i a entorns no adequats, però, sobretot, a una situació de desequilibri absolut entre els ingressos i el preu del lloguer.

La defensa de l'habitatge i la protecció del sistema públic de pensions serà més important que mai. Si es produeixen reformes que redueixin la quantia futura de les pensions o la proporció de beneficiaris, si no s'aconsegueix oferir un habitatge de lloguer accessible (sigui públic o privat), aquestes poblacions quedaran condemnades de manera clara a l'exclusió social, amb un augment de la vulnerabilitat entre persones i, a més, enfrontades a un mercat laboral caracteritzat per l'edatisme.

Referències bibliogràfiques

Lebrusán, I. "Personas mayores en situación de riesgo residencial extremo en España: un diagnóstico regional". *EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 48(145). 2022. <http://via.bcn/9Fu750Pbsoq>



**La vivienda en la vejez.
Problemas y estrategias para
envejecer en sociedad**
Col·lecció "Politeya", CSIC, 2019



**Una casa és una
casa és una casa
és una casa**
Zaida Muxí

La configuració
d'una part molt
important dels
habitatges respon a
un concepte obsolet,

que organitza l'espai segons les necessitats
de la família nuclear. Cal modificar els
criteris de disseny per eliminar els rols
jeràrquics dels espais, adaptar-los a les
tasques quotidianes i donar resposta
a determinats col·lectius, com ara les
persones grans.

Pot semblar que el títol d'aquest article, inspirat en un vers del poema "Sacred Emily", de Gertrude Stein, és una redundància, però no ho és. L'habitatge ha de permetre la nostra vida i el nostre desenvolupament personal i social i, en termes espacials, ha d'aportar les capacitats per albergar la diversitat de vides i de grups de convivència. Aquesta capacitat està condicionada fonamentalment per dues escales: la urbana o del barri i l'arquitectònica, que es verifica en la distribució o tipologia pròpia de la unitat residencial.

La qualitat urbana és condició fonamental perquè els habitatges siguin espais adequats per a la vida quotidiana, que es resol més enllà de l'interior domèstic. S'expandeix i es complementa en entorns urbans i, per això, és imprescindible que els habitatges se situïn en barris mixtos i propers. Els edificis d'habitatges mateixos han de col·laborar en la generació de barris actius, amb plantes baixes plenes de vida. Per aconseguir-ho és important que s'hi ubiquin comerços i equipaments, activitats no residencials que garanteixen la vitalitat al carrer, a totes les hores del dia. Una vitalitat que redunda en la seguretat informal a l'espai públic, aquella que no presta cap cos de seguretat, sinó la gent mateixa que va i ve. La varietat d'activitats també ens permet resoldre necessitats quotidianes en distàncies caminables que, amb un espai públic adequat i accessible, redunda en l'autonomia de les persones dependents.

L'espai no és neutre

En l'escala de l'arquitectura, donem per fet, a les construccions contemporànies, el confort tèrmic i l'ús eficient de l'energia; una infinitat de normes tècniques ho exigeixen. Tanmateix, hi ha qüestions que poden resultar menys evidents: l'espai no és neutre i, per tant, la manera en què es divideix, s'articula i es jerarquitzava influeix directament en el desenvolupament de les relacions i les persones que l'habiten.

Les persones passem per situacions de convivència i necessitats diverses, i no tots els grups de convivència es formen ni s'articulen de la mateixa manera. Això no obstant, les normes bàsiques de la distribució, organització i jerarquia espacial amb què es projecten els nostres habitatges es remunten a finals de la dècada dels setanta. I des d'aleshores hem canviat molt: som una societat més diversa, més igualitària i més longeva.

Abans de continuar amb els criteris o les condicions que hauria de tenir un habitatge més adequat, deixeu-me fer una distinció: el principal problema respecte a la qualitat de l'habitatge és que el 87% del parc edificat és anterior als anys vuitanta, abans de la primera normativa energètica, i només un 10% ha tingut una rehabilitació integral. Aquests habitatges es van construir per a una societat que s'organitzava i vivia de manera molt diferent a com ho fem avui. Per això, més enllà de determinar les condicions o els reptes dels nous habitatges, el problema el tenim en els habitatges existents, on l'adequació energètica, la reorganització espacial i l'accessibilitat són molt costoses.



Zaida Muxí Martínez

(Buenos Aires, 1964). Doctora en Arquitectura i professora d'Urbanisme de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona (ETSAB-UPC), ha codirigit amb Josep Maria Montaner, entre 2004 i 2014, el màster Laboratori de l'Habitatge del Segle XXI a la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC). Ha estat directora d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient, Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública i Civisme de Santa Coloma de Gramenet (2015-2019). Actualment, és professora distingida del Tecnológico (TEC) de Monterrey per a l'Escola d'Art, Arquitectura i Disseny i, des del març del 2023, ocupa la càtedra extraordinària Federico Mariscal a la Facultat d'Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).

Nota

1. Els gèneres són les maneres en què s'han socialitzat homes i dones en una organització binària i excloent. I al gènere femení se li han assignat les tasques de cura, moltes vegades desconegudes i no valorades des de l'experiència del rol de gènere masculí.

Igualtat, visibilitat i accessibilitat

L'habitatge col·lectiu tradicional s'ha construït amb espais jerarquitzats i no ha tingut en compte que es tracta d'un espai de treball invisibilitzat i imprescindible. És als habitatges on es desenvolupen la majoria de les tasques de cures i de sosteniment de les vides. Per això un habitatge contemporani té tres premisses fonamentals: la igualtat, la visibilitat i l'accessibilitat. Per a la primera cal promoure els espais sense jerarquia, com ara els dormitoris de la mateixa mida i sense banys privatis. Amb això, no tan sols s'afavoreix que diferents grups de convivència puguin fer d'aquest espai casa seva, sinó que s'evita construir des de l'arquitectura una jerarquia patriarcal a la família. També, pel fet de no tenir un bany privat d'un dormitori, es fa un ús més eficient dels recursos i de l'espai. Moltes vegades, els elements separats permetrien usos simultanis sense necessitat de doblar espais.

Respecte a la visibilitat, igual que per a la igualtat, és important revisar les tasques que es fan de manera quotidiana a la llar i projectar, en conseqüència, un espai necessari i de qualitat. Si comencem per la cuina, aquesta hauria de tenir un lloc més central i visible, que permetés la feina compartida. Les cuines mínimes, segons la normativa, acaben sent un passadís llarg i estret, per a una feina solitària i aïllada. En canvi, haurien de projectar-se de manera que es poguessin integrar a l'espai d'estança, la sala menjador. No es tracta de tenir la cuina permanentment present, sinó que, en fer les tasques, aquest espai pugui obrir-se i mantenir contacte amb altres espais, de manera que després pugui tornar a quedar separat, en cas que es vulgui.

Ens hem acostumat que el safareig sigui l'extensió de la cuina i, tanmateix, no hauria de ser així. En primer lloc, pel funcionament mateix de les feines quotidianes: la roba no té relació amb la cuina, sinó amb els dormitoris i els banys. En segon lloc, perquè el safareig entorpeix

la ventilació i la il·luminació de la cuina, alhora que els fums de la cuina impregnen la roba. En l'afany de fer desaparèixer aquests espais, imprescindibles per a un funcionament correcte de l'habitatge, he arribat a sentir persones que en defensen l'eliminació amb l'argument que una rentadora i una assecadora són suficients. I aquest és un gran error que deriva de no haver fet mai aquestes tasques, de no saber que no tots els tipus de peces es

poden posar a l'assecadora i que aquesta màquina consumeix molta energia i fa malbé la roba. A més, la gran quantitat d'hores de sol de què gaudim (i que comencem a patir) fa que aquesta despesa no sigui necessària. Disculpeu aquesta anècdota, però això serveix per exemplificar el desconeixement amb què sovint es projecten els habitatges, que encara avui són espais amb gènere, desiguals en prestacions i obligacions per als gèneres femení i masculí¹.

És a la llar on es desenvolupen la majoria de les tasques de cures i de sosteniment de les vides. Per això un habitatge contemporani ha de tenir tres premisses fonamentals: la igualtat, la visibilitat i l'accessibilitat.

Els espais d'emmagatzematge són una altra necessitat que generalment no està ben resolta als habitatges. Seria recomanable tenir aquests espais oberts als passadissos, ja que, així, l'organització pot ser més equilibrada i l'obertura no afecta la capacitat de distribució dels dormitoris. La llista de les necessitats d'emmagatzematge és immensa, des del menjar fins als residus, organitzats segons les fraccions de reciclatge; roba pròpia de diferents estacions i roba de llit; elements d'ús regular o esporàdic, i elements de neteja i manteniment de la llar. En definitiva, un habitatge amb espais sense jerarquia i com a resposta a les necessitats reals requereix un reconeixement de les diverses etapes de les nostres vides i de les diverses vides que ha d'albergar, així com de les tasques que s'hi fan.

I la tercera condició és l'accessibilitat. Tots els habitatges han de ser adequats per habitar-hi sense restriccions: l'autonomia personal és un dret que s'ha de promoure des de la base, que és l'habitatge. En els

Els espais d'emmagatzematge
són una altra necessitat mal resolta.
Per a una organització més equilibrada,
seria recomanable tenir-los oberts
als passadissos.

darrers anys, tant des de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) com des de l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL), responsables respectivament de la construcció d'habitatge públic a la ciutat de Barcelona i la seva àrea metropolitana, s'han fet projectes que responen a les idees prèviament

exposades i que van ser fomentats per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge a Catalunya. Aquest text establia la innovació en la concepció i el disseny de l'habitatge, i promovia la flexibilitat i l'adaptació a diversos models familiars, la incorporació d'elements que facilitin les tasques domèstiques i l'adequació als nous rols de gènere.

Revisar el disseny dels habitatges

Algunes de les solucions consisteixen a fer propostes per a col·lectius concrets, com els edificis per a gent gran, que resolen la problemàtica d'un parc d'habitatge antiquat i no adequat per a aquest col·lectiu. A Barcelona, els habitatges de dotació per a persones grans són tots de lloguer subvencionat, establert en relació amb la pensió i amb els recursos de cada persona o parella. Es van començar a construir l'any 2002 i el 2021 ja hi havia trenta edificis, que suposen 1.433 unitats residencials. Es troben en programació —és a dir, en diferents fases del procés de projecte, licitació, construcció i assignació— 524 pisos més.

Aquests habitatges estan projectats perquè una o dues persones desenvolupin una vida independent en una superfície d'uns 45 m². Són accessibles i compten amb una sèrie de serveis de suport, com ara bugaderia, sales i tallers d'usos comunitaris i servei de teleassistència, així com diversos espais exteriors i de relació. Aquest model afavoreix la vida en comunitat, alhora que manté la privacitat.

L'habitatge s'ha de projectar per poder allotjar la gran varietat de formes de vida i per tenir la màxima capacitat de transformació.



Antología de pensamientos feministas para arquitectura

Coordinació
Iniciativa Digital Politècnica
UPC, 2022



Política y arquitectura

Josep Maria Montaner
i Zaida Muxí
Gustavo Gili, 2020



Mujeres, casas y ciudades.

Más allá del umbral
DPR-Barcelona, 2018

Els estudis de les maneres d'habitar i utilitzar els espais són imprescindibles per conèixer i reconèixer les necessitats i les formes de convivència. I, a partir d'aquests estudis, es pot avançar en la millora dels projectes i les propostes.

Per tot això que hem dit, formular una revisió dels criteris de

disseny de l'habitatge actual implica reflectir, fonamentalment, el canvi social. La composició de les llars no és uniforme, ni en la vida d'un ésser humà en particular, ni en el conjunt de la societat. Les diverses agrupacions de convivència fan que quedi antiquada la concepció de família nuclear com a component majoritari i, per això, l'habitatge s'ha de projectar amb respostes de màxima ambigüitat espacial, de manera que pugui allotjar la gran varietat de formes de vida i permetre la màxima capacitat de transformació, amb els costos mínims, tant econòmics com tècnics.

Les necessitats per habitar evolucionen i canvien. Per això, mantenint la singularitat de la resposta per als habitatges per a gent gran, les altres casuístiques s'haurien de resoldre amb diversitat de tipologies, amb la capacitat de flexibilitzar-les i transformar-les, i amb espais que es puguin adequar als diversos moments de les vides i no a la inversa.

Referències bibliogràfiques

Bilbao, I. i Figuerola, C. *Gestar / Habitar. Estratègies per a l'habitatge social a Barcelona*. Ajuntament de Barcelona i Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, Barcelona, 2023.

Montaner, J. M. i Muxí, Z. *Habitar el presente. Vivienda en España: sociedad, ciudad, tecnología y recursos*. Ministerio de Vivienda, 2006.

Habitatge. Barcelona 2015-2023. Col·lecció "Barcelona en transformació". Ajuntament de Barcelona, 2023. [via.bcn/uTWT50PFks4](https://via.bcn.cat/TWT50PFks4)

Falagan, D. H., Montaner, J. M., i Muxí, Z. *Herramientas para habitar el presente*. Universitat Politècnica de Catalunya, 2011.