

RAÓ 12

TREBALLEM PER CREAR UNA BOSSA D'HABITATGE DE TITULARITAT PÚBLICA DESTINAT AL LLOGUER

L'any 2018 es va presentar el Pla territorial sectorial d'habitatge que assumia plenament la necessitat d'assolir un parc d'habitatge públic per al lloguer que equipari Catalunya amb la majoria de països europeus. A curt termini, el programa ha de facilitar l'accés a un habitatge assequible a moltes famílies que ara tenen dificultats per accedir-hi a través de mesures urgents. A mitjà termini, l'assoliment d'una bossa suficient d'habitatges de lloguer a preu reglat pot ajudar a regular el conjunt del mercat indirectament, modulant els preus del mercat lliure a través de l'augment de l'oferta pública a preus assequibles.

L'INCASÒL ha començat a donar resposta a aquest programa, però caldrà fer un esforç molt important de gestió i aportació de recursos si es volen assolir els objectius en els pròxims anys. El programa de l'Institut pretén actuar en municipis o sistemes urbans amb una demanda contrastada i on el mercat requereix un sobreeforç a la ciutadania per accedir a l'habitatge. Les edificacions que promou han de ser sostenibles econòmicament, amb qualitat arquitectònica i alta eficiència energètica. El programa aposta per minimitzar el consum del territori, és a dir, promoure edificis que contribueixin a consolidar la trama urbana, alhora que es genera activitat en el sector de la construcció i de l'arquitectura.

Des de l'any 2017, l'INCASÒL està comproment una programació anual per a la construcció de les promocions. Fins a finals del 2020, el programa compta amb un total de 36 promocions, en diferents fases de desenvolupament, amb un total de 1.637 habitatges i una inversió global que supera els 182,1 milions d'euros.

L'INCASÒL selecciona els equips que redactaran els projectes de les noves promocions i dirigiran les obres de construcció mitjançant la convocatòria d'un concurs de dues voltes. En la primera volta se seleccionen cinc candidats, a partir de la presentació d'una proposta d'idea per a la promoció i, en la segona, es



Santa Coloma

valoren les propostes desenvolupades per cadascun dels seleccionats. Seguint les prescripcions de la Llei de l'arquitectura, la valoració de les propostes d'ambdues voltes compta amb la participació d'un jurat integrat per membres del COAC, l'INCASÒL i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, així com un representant de l'Ajuntament dels municipis on s'ubiquen les promocions. D'entre les cinc propostes seleccionades de la primera volta s'escull el guanyador que ha d'elaborar el projecte definitiu i dirigirà l'execució de les obres.

Actualment, el programa inclou actuacions a Barcelona, Igualada, Montmeló, Olesa de Montserrat, Rubí, Sabadell, Sant Boi de Llobregat, Santa Coloma de Gramenet, Palau-solità i Plegamans, Polinyà, el Prat de Llobregat, Sant Sadurní d'Anoia, Sant Vicenç de Castellet, Terrassa, Vallirana i Viladecans.

Un aspecte clau perquè el programa tingui l'efecte positiu desitjat és la regulació de les noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer. Amb aquest objectiu, la Generalitat ha aplicat un paquet de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer i els decrets llei 50/2020 i 17/2019 regulen l'actualització dels preus dels mòduls de l'habitatge de protecció oficial per estimular-ne la construcció.

Establir un marc normatiu clar és imprescindible per establir unes regles de joc que permetin oferir seguretat jurídica als llogaters i facilitar la mobilització de capital privat per assolir els objectius del programa en termes quantitius. Per fer-ho, cal afinar els processos d'adjudicació i això implica millorar el funcionament del Registre de Sol·licitants. Pel que fa a la definició dels habitatges, cal una única modalitat d'habitatge de protecció oficial que reculli tota la diversitat però clarifiqui la normativa i, per últim, calen mesures que permetin mobilitzar sòl cap a aquests programes en espais on la demanda estigui acreditada i augmentar-ne la densitat amb lleugeres modificacions dels paràmetres urbanístics. Per aconseguir-ho cal mobilitzar tant sòl públic com privat, i incorporar també la qualificació de sòl per a equipaments al programa d'habitatge de lloguer assequible per a col·lectius específics: els «equipaments de lloguers dotacionals», que també podran ser de promoció pública o privada.



Sabadell