
2

**HABITATGE
ASSEQUIBLE**

40 anys, 40 raons
Eix 2 — Habitatge assequible
INCASÒL 40è aniversari
Primera edició: juny de 2021
Director de l'INCASÒL: Albert Civit
Comissariat i text: Roger Subirà
Coordinació interna: Roger Rosich
Relators de l'INCASÒL per a l'Eix 2:
Carles Mas i Elisa Martínez
Disseny: wearejoin.com
Empresa d'impressió: Agpograf

- 8 L'HABITATGE COM A DRET SOCIAL**
- 12 ELS ANYS DEL FRANQUISME**
- 18 REPENSAR L'HABITATGE SOCIAL A CATALUNYA**
- 20 LA CONSTRUCCIÓ IMPULSA L'ECONOMIA**
- 22 L'ESCLAT DE LA BOMBOLLA,
GESTIONAR LA CRISI**
- 26 UNA BOSSA PÚBLICA DE LLOGUER SOCIAL**

RAÓ N.8

**AJUDEM A SUBSTITUIR EDIFICIS
D'HABITATGE EN SITUACIÓ
D'EMERGÈNCIA O PRECARIETAT**

RAÓ N.9

**PROMOVEM NOUS EIXAMPLES
RESIDENCIALS PER SATISFER
LA DEMANDA D'HABITATGE**

RAÓ N.12

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

RAÓ N.13

**INCORPOREM CRITERIS RIGOROSOS
D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA I SALUT
ALS NOUS HABITATGES**

RAÓ N.10

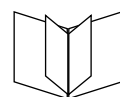
**ASSAGEM SOLUCIONS
TECNOLÒGIQUES INNOVADORES
EN L'HABITATGE SOCIAL**

RAÓ N.11

**IMPULSEM PROGRAMES D'HABITATGE
DE LLOGUER DIRIGITS A COL·LECTIUS
COM JOVES I GENT GRAN**

RAÓ N.14

**FEM DE L'HABITATGE SOCIAL
UN BANC DE PROVES DE NOVES
FORMES DE VIURE**



Les raons les trobaràs a la pàgina 16 d'aquest eix

A CATALUNYA, EL MERCAT DE L'HABITATGE PRESENTA PROBLEMES ESTRUCTURALS QUE DIFICULTEN, DES DE FA ANYS, L'ACCÉS NORMAL A AQUEST PER PART DE LA CIUTADANIA. TENIR UN SOSTRE ÉS UN DRET SENSE EL QUAL ÉS MOLT DIFÍCIL ACCEDIR A TOTS ELS ALTRES DRETS CIUTADANS I ÉS IMPRESCINDIBLE PER PODER EMPRENDRE QUALSEVOL PROJECTE DE VIDA.

El franquisme va fer de l'accés dels treballadors als pisos en propietat una de les seves grans consignes, però, amb uns recursos mínims, els barris que es van construir presentaven, al cap de pocs anys, greus problemes físics i socials. Revertir la situació d'aquests barris i promoure l'habitatge assequible va ser una de les raons de la creació de l'INCASÒL ara fa quaranta anys.

En una primera etapa, l'Institut concentra esforços per revertir la situació de molts barris en situació d'emergència, un procés llarg i costós que s'estén durant dècades. Paral·lelament, calia retornar el prestigi a la promoció pública d'habitatge i l'INCASÒL comença a posar-ho en pràctica amb un esperit d'innovació i uns alts estàndards de qualitat. El fort creixement de les primeres dècades democràtiques i l'alta demanda d'habitatge en algunes àrees de Catalunya fan necessària la creació de nous barris que estenen i amplien la ciutat. Són eixamples urbans amb diversitat d'usos, ben connectats i amb altes dotacions de servei on hi ha espai tant per a la promoció pública com per a la privada de nous habitatges.

A partir de l'any 2000, Espanya entra en un període de gran creixement econòmic que se sustenta sobretot en el sector de la construcció. Amb un mercat que prioritza l'habitatge de compravenda per a la inversió i una escalada contínua de preus, l'INCASÒL es concentra en la promoció d'habitatges de lloguer per als joves i gent gran, que són els que tenen més dificultats per accedir a un nou habitatge en el mercat. Davant d'una indústria

de la construcció saturada, l'Institut assaja amb mètodes constructius prefabricats i industrialitzats.

Amb una situació d'alt endeutament de les famílies i un mercat molt desnaturalitzat, quan la crisi econòmica arriba, moltes famílies no poden fer-se càrrec de les hipoteques. A partir de l'any 2008, la crisi econòmica es tradueix en una profunda crisi social i, en el cas de l'habitatge, en una situació d'emergència. El paper de l'Administració, amb recursos molt limitats, es concentra a ajudar les famílies que han perdut l'habitatge o a evitar que el perdin.

Fins i tot amb la millora de la situació econòmica, a partir del 2016, el mercat de l'habitatge segueix presentant problemes estructurals, agreujats per l'explosió de pisos turístics o el paper dels fons inversors que volen aprofitar la baixada de preus en alguns indrets de les ciutats catalanes. Amb uns preus de lloguer que no paren d'augmentar, s'assagen noves polítiques públiques i mesures innovadores. Finalment, es fa evident que només es podrà contenir el preu dels lloguers en el mercat lliure si existeix una bossa suficient d'habitatges públics sobre els quals les administracions tinguin el poder de definir el preu.

La creació d'una bossa d'habitatge públic de lloguer és una tasca ingent i estem molt lluny d'altres països europeus, per això, per mandat del Govern, aquesta és una de les prioritats de l'INCASÒL en el moment actual. Aquests nous habitatges han de respondre a nous requisits tecnològics i socials que necessiten que l'Institut segueixi mantenint un ferm compromís amb la innovació i l'experimentació en l'habitatge social.

L'HABITATGE COM A DRET SOCIAL

L'habitatge és la peça fonamental de la ciutat i només té sentit si dona resposta a l'allotjament digne de les persones. Per això, abans de poder parlar dels avantatges i drets que poden oferir les ciutats, cal garantir-hi el dret a l'habitatge.

El dret a l'habitatge és un dret reconegut a la Declaració Universal dels Drets Humans, recollit a la Constitució espanyola del 1978 i als dos Estatuts d'autonomia de Catalunya de la democràcia. Malgrat això, encara avui, parlar d'habitatge a Catalunya és parlar d'un escenari complex i sovint conflictiu; una situació que s'ha anat construint en diversos actes però que mai ha estat del tot ben resolta.

«Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis»

Estatut d'autonomia de Catalunya del 2006. Article 26: Drets en l'àmbit de l'habitatge

Situats en el moment en què es comença a fixar la idea de la ciutat moderna a Catalunya, el projecte de l'Eixample de Barcelona, paradigma d'un nou model urbà, té l'habitatge com a peça fonamental i principal tema a

resoldre. Sovint en destaquem qüestions més visibles que no es van respectar, com ara els xamfrans, els parcs interiors d'illa o la densitat, però no hem d'oblidar que l'estructura urbana, el viari, la volumetria de les illes i la seva construcció, l'extensió i la disposició de l'espai públic i en definitiva, tot el projecte de Cerdà estava finalment al servei de la dotació fonamental d'aire i assolellament de l'habitatge, la peça que veritablement es volia dignificar i que era la raó de ser del nou urbanisme. En l'absència de monumentalització i en el caràcter isòtrop del disseny de l'Eixample, tan criticat pels coetanis de Cerdà, hi havia implícita una idea democràtica vinculada a l'habitatge: igualtat de condicions, d'entrada, per a tothom. Malgrat aquest esforç, l'allotjament obrer esdevé ben aviat un problema inseparable del creixement de la ciutat moderna, tant a Catalunya com arreu dels països que havien emprès el camí de la industrialització. Així ho va reconèixer l'urbanisme del Moviment Modern, dels CIAM i la carta d'Atenes, que naixia, un altre cop, de l'evident necessitat de solucionar-ho urgentment.

A casa nostra, en la gran majoria de casos, s'havia de resoldre el problema donant resposta a realitats ja consolidades, més que no pas amb una veritable estratègia d'anticipació. La història de l'habitatge com a problema, més enllà del Pla Cerdà, es pot resseguir amb detall a casa nostra a través dels plans que miraven de trobar-hi solució. L'any 1853, pocs anys abans de l'enderroc de les

La Casa Bloc de Josep Lluís Sert, Josep Torres Clavé i Joan Baptista Subirana, tots ells integrants del GATCPAC.
Inici de construcció l'any 1932





muralles de Barcelona, el Ministeri de la Governació instava ja a l'Ajuntament de la ciutat a construir habitatges per als «pobres» en cases de «lloguer reduït» als «barris extrems» de la ciutat. L'any 1911 arriba la Llei de cases barates, que marca l'inici de la intervenció directa de l'Estat en el problema de l'habitatge obrer. Aquesta llei es veurà millorada per successives reformes del text i decrets llei els anys 1921, 1924 i 1925. Encara que aquesta llei afirmava que el problema que calia resoldre era «molt greu», els seus resultats van ser escassos, centrats en els anys de la dictadura de Primo de Rivera. Entre els anys 1932 i 1933, ja en temps de la República, es va construir l'anomenat Grup d'Habitatge de Treball, un conjunt de casetes encarregades per la Generalitat de Catalunya. Durant la seva construcció es va dur a terme un control exhaustiu de costos de materials i mà d'obra amb la idea que servís de prototip. També s'hi assajaven idees desenvolupades en la primera postguerra mundial a Europa central, especialment de la República de Weimar i vinculades al Moviment Modern arquitectònic, com ara l'*Existenzminimum*, la mínima dotació, digna i necessària, per a l'habitatge obrer. D'aquesta primera experiència en sortiria la idea de construir la Casa Bloc, emblema del que hauria de ser el nou habitatge obrer i obra cabdal del GATCPAC i Josep Lluís Sert. Francesc Macià va posar-ne la primera pedra l'any 1933. El pas següent era la creació del Comissariat de l'Estatge, que es va fer efectiva l'any 1936. La nova institució havia de servir per elaborar la política de l'habitatge, administrar els béns immobles urbans i actuar com a organisme consultiu. Estava format pel conseller de Justícia, com a president, i per representants del Front Popular i dels sindicats (que van negar-se a participar-hi). Va durar escassament cinc mesos i l'efecte de les seves polítiques va ser nul; ni tan sols l'obra emblemàtica de la Casa Bloc, que havia de servir de model per a futures actuacions de la comissió, es va poder donar per acabada i no va entrar en ús abans de l'esclat de la Guerra Civil. Els esdeveniments polítics farien que els programes veritablement ambiciosos del GATCPAC, com el Pla Macià o la Ciutat de Repòs i de Vacances, mai es poguessin dur a terme.

Aquesta primera pinzellada històrica serveix per il·lustrar una tossuda realitat: des de l'inici de la industrialització el problema de l'allotjament de les classes obreres i humils no ha estat mai del tot resolt. En pròxims capítols veurem, amb més detall, com després de la Guerra Civil,

les formes d'infrahabitatge es multipliquen i els successius programes d'habitatge de les autoritats del Règim donen lloc a una sèrie disfuncions que es manifesten al cap de pocs anys i que emmarquen i condicionen el naixement de l'INCASÒL.

L'habitatge, per tant, ha estat un tema damunt la taula de tots els governs des de mitjans del segle XIX amb escassos moments de treva i ho segueix sent avui dia: podríem dir que, des de l'any 2000, una sèrie d'esdeveniments i canvis socials i econòmics, bombolles, dinàmiques de mercat i crisis profundíssimes han posat el problema de l'habitatge a l'epicentre del debat social i polític, amb un protagonisme i una atenció inèdits. Segurament, l'escala del problema i la diversitat de la capa de població afectada no havien estat mai tan àmplies. Per altra banda, les solucions no havien estat mai tan difícils d'aplicar per part de les administracions per diverses raons que van des de la progressiva limitació de la capacitat inversora fins a un cabdell d'accions legislatives on topen interessos difícils de conciliar i drets contraposats i, per damunt de tot, la voluntat de no repetir els errors del passat i la responsabilitat de deixar de donar solucions parcials per atacar definitivament l'arrel del problema.

«La dicotomia entre dret i privilegi és una reflexió que fins fa quatre o cinc anys no s'havia plantejat en aquests termes. És a dir, la crueta de plantejar l'habitatge com un dret, el fet de formular-lo d'aquesta manera, és una cosa molt recent. Fins fa poc, en els debats, no hi havia cap dubte sobre la possibilitat que les persones, almenys a casa nostra, poguessin accedir de forma relativament natural a un habitatge. Per tant, el dret a l'habitatge no estava qüestionat»

Carme Trilla, 2008

El problema de l'habitatge a Catalunya té intensitats diverses i moltes cares, però sobretot una gran afectació social; els joves tenen greus dificultats per emancipar-se a causa de l'encariment dels preus, l'atur juvenil desmesurat i els sous baixos. L'edat d'emancipació a Catalunya se situa als 32 anys (la mitjana europea és de 26). A banda de les greus conseqüències personals, això té serioses afectacions en la taxa de natalitat del nostre país. Les dades són alarmants: 1,25 fills per dona (mentre que la mitjana europea és d'1,6), 31 anys la mitjana d'edat en què es té el primer fill, un 8,5% de dones arriben a ser mares després dels quaranta, amb els riscos per a la salut que això suposa. Una baixa natalitat combinada amb una de les esperances de vida més altes del món (sense una aportació de població notable en forma d'immigració) es tradueix en envelliment de la població. Catalunya pot ser un dels països més envellits del món i això presenta reptes en àmbits com ara les pensions, la sanitat o l'habitatge. Després dels joves, les persones grans suposen el segon col·lectiu vulnerable en matèria d'habitatge i la solució implica crear nous models d'habitatge que ajudin a superar les dinàmiques associades a l'envelliment: la pèrdua de capacitat econòmica, un escenari futur d'incertesa en les pensions, la pèrdua d'autonomia personal i la dependència i, per últim, el greu problema de la soledat. Un tercer col·lectiu amb dificultats per accedir a l'habitatge és el de les persones que viuen en models de família alternatius al tradicional i que, de fet, representen bona part de les llars actuals en les àrees urbanes a Catalunya: gent que decideix viure sola, persones divorciades i famílies monoparentals. De vegades, un cop trencada una parella, un dels progenitors ha d'anar a viure lluny dels fills, compartir pis amb altres famílies o, fins i tot, seguir convivint amb l'exparella. Per últim, qualsevol família es pot veure afectada per la pèrdua del lloc de treball d'un o diversos dels seus membres o simplement la precarització de la situació laboral: en els darrers anys abans de la pandèmia, aparentment de bonança econòmica, va triplicar-se el nombre de persones que, malgrat tenir feina, viuen als centres d'acollida de l'àrea de Barcelona.

La pandèmia i els seus efectes econòmics i socials pel que fa a tancament de negocis i afectacions en el mercat de treball encara no han pogut ser avaluats i poden tenir greus conseqüències en els propers anys pel que fa a l'accés a l'habitatge. Actualment, una de cada cinc persones sense llar a Barcelona no havia dormit mai al carrer abans de la COVID-19.

En definitiva, és clar que a Catalunya s'arrosseguen dinàmiques i problemàtiques pel que fa al mercat de l'habitatge que han arribat als nostres dies sense una solució satisfactòria i definitiva. Hi ha moltes persones grans, persones soles, famílies i joves que, malgrat tenir feina, els resulta molt difícil accedir a un habitatge que sigui assequible amb els seus ingressos, però, quina és l'arrel d'aquest problema que tant ens costa de resoldre?

Els inicis de la construcció del barri de Bellvitge





Sense un habitatge digne i adequat és impossible emprendre un projecte vital, progressar en l'àmbit personal o formar una família. El dret a tenir un sostre i un refugi és imprescindible per a la seguretat, la salut i el progrés personal, un requisit irrenunciable per al benestar i la dignitat de qualsevol ésser humà. Malauradament, el dret a l'habitatge no està ni molt menys garantit a escala global. Les persones refugiades, desplaçades per les guerres o els desastres climàtics, els centenars de milions de persones que viuen en infrahabitatges en molts països en vies de desenvolupament o la multitud de persones que viuen al carrer a ciutats arreu del món, no veuen garantit, ni aquest, ni molts altres drets que se'n deriven. Per això, els primers dos Objectius de Desenvolupament Sostenible fan referència a erradicar aquestes situacions d'extrema necessitat, i donen la mateixa importància a l'accés a l'aigua potable, l'energia o l'aliment, que a l'habitatge i la seguretat (i intimitat) personal. L'Agenda 2030 perd tot el sentit si no és capaç d'erradicar la pobresa extrema i la fam (ODS 1 i 2), però immediatament després, cal que es garanteixi per a tots els éssers humans un refugi segur des d'on emprendre un projecte de vida; per poder assolir els altres 15 Objectius de Desenvolupament Sostenible és imprescindible oferir aquest refugi en forma de sostre.

L'ODS que fa referència directa al problema de l'accés a l'habitatge és el número 11, l'objectiu que aspira a assolir ciutats i comunitats sostenibles insta també els entorns urbans a tenir en compte el problema d'accés a l'habitatge.

L'aplicació de l'Agenda 2030 a la realitat catalana, a través de l'Assemblea Urbana de Catalunya, posa en relleu la dimensió del problema de l'habitatge a casa nostra:

«Segons les Nacions Unides s'estima que, en termes quantitius, l'habitatge representa a escala global més del 70 % de l'ús del sòl a la majoria de ciutats. Una prova irrefutable del lligam íntim entre ciutat i habitatge és l'aparició de disfuncions urbanes creixents en algunes ciutats catalanes com ara la segregació territorial dels polígons residencials, la gentrificació, l'augment dels preus de l'habitatge a conseqüència de l'especulació urbanística, la migració dels centres cap a les perifèries, l'existència de persones en situació de vulnerabilitat, el sensellarisme, l'envelliment del parc residencial o la proliferació d'infrahabitatges. Tots aquests aspectes tenen el seu origen en la dificultat d'accés i permanència a l'habitatge. Aquestes disfuncions comporten l'aparició d'hàbitats urbans segregats socialment i físicament, d'espais col·lectius banalitzats i d'àrees urbanes especialitzades que contravenen el model urbà i territorial sostenible propugnat per les Nacions Unides»

**Declaració per a una Agenda Urbana de Catalunya,
Assemblea Urbana de Catalunya, 2018.**



ELS ANYS DEL FRANQUISME

URGÈNCIA D'HABITATGE

La problemàtica de l'allotjament és intrínseca a la mateixa existència de la ciutat i esdevé un tema d'atenció política en vincular-se a la necessitat d'allotjament dels obrers que arriben als entorns urbans amb la industrialització. Sense anar tan enrere, per començar a entendre l'abast i les causes de la situació actual, cal que ens remuntem a les dècades centrals del segle XX.

Des dels inicis de la industrialització, la població arreu d'Espanya anava abandonant el camp i es concentrava a les ciutats. Això no es limitava a una lògica regional, sinó que es produïa a una escala que afectava el conjunt de la Península. Malgrat tot, no és fins després de la Guerra Civil que aquest procés fa un veritable salt d'escala i es pot parlar de corrents migratoris interns. Després de la Guerra, en un context de repressió i empobriment, les ciutats ofereixen més oportunitats de subsistència que el camp, on durant els anys quaranta es pateix, a més, una intensa sequera. Aquest fet, unit a la necessitat de mà d'obra per a la indústria, produeix un flux continu que, a l'àrea de Barcelona, s'aproximava a les 45.000 persones novingudes cada any. A tall d'exemple, l'any 1970, el 34 % de les persones que havien nascut a la província d'Almeria s'havien traslladat a Catalunya, unes 127.000; hi havia més almeriencs a la ciutat de Barcelona que a la ciutat d'Almeria, on vivien 114.000 persones; quelcom semblant passava a províncies com Granada, Jaén o Còrdova. La xifra total de persones

novingudes a l'àrea de Barcelona, entre els anys 1960 i 1974, s'estima proper a 1.460.000 persones.

Durant els primers anys grisos del franquisme, aquest creixement es fa sense cap avenç en infraestructura o equipament urbà, i s'obliden del tot propostes urbanístiques del passat en l'àmbit urbà i regional (*Regional Planning* o Pla Macià). Les ciutats catalanes, en especial a l'àrea de Barcelona, no eren capaces d'absorbir aquesta població i les accions per pal·liar-ho es limitaven a les previstes al Plan General de Reconstrucció Nacional que se centrava únicament a donar ajudes estatals i crèdits al finançament, unes mesures que tenen un recorregut quasi nul a Catalunya. El programa ja preveia la possibilitat de donar ajuts a la construcció d'habitatges, però no es farà efectiu fins a la constitució de l'Institut Nacional de l'Habitatge i la llei dels habitatges bonificables que haurà de regular el règim d'habitatge protegit al conjunt del país. La realitat és que en aquests primers anys de dictadura, abans del 1945, les noves promocions d'habitatge són molt escasses.

El problema es comença a fer notar de forma progressiva en els entorns urbans en tres àmbits: densificació a través del relloguer, és a dir, un augment progressiu de les persones que conviuen en un únic habitatge; habilitació de magatzems, baixos, rebotigues i altres locals inadequats com a (infra)habitatges, i, finalment, el fenomen més visible, el barraquisme, l'autoconstrucció i l'ocupació de

Barraques del Carmel i Can Baró (en primer pla, la zona de l'actual parc del Guinardó, amb la Vall d'Hebron al fons). Barcelona. Dècada de 1960





coves. Entre els anys 1950 i 1970 es van arribar a comptar unes 20.000 barraques només al terme municipal de Barcelona, amb una població estimada de 100.000 habitants. A Sabadell, l'ocupació de coves al barranc del Ripoll va començar a provocar accidents mortals en successius episodis de pluja. A Tarragona, l'any 1964, s'hi va fer un dels pocs censos exhaustius del barraquisme a Catalunya; s'hi van comptar 404 barraques, agrupades en deu nuclis, on vivien 1.894 persones (4,7 persones per construcció). Aproximadament, el 20 % dels immigrants arribats entre 1960 i 1964 a Tarragona van anar a parar a aquests barris. A moltes ciutats, en especial de l'àrea metropolitana de Barcelona, els barris d'autoconstrucció es consolidaven i creixien a un ritme accelerat. Les autoritats van prendre tímides mesures per controlar el fenomen, primer amb bans que obligaven a demolir-les i, un cop acceptada la magnitud del problema, amb la redacció del Pla comarcal del 1953, que volia entendre la dimensió i la problemàtica de la «ciutat real» de Barcelona.

«La barraca és la gran tara del suburbi, la degradació de l'immigrant, l'exponent i la mostra dels extrems a què poden fer arribar la penúria i la misèria. (...) La barraca ha estat l'anhel desesperat d'una gent que de totes passades s'ha estimat més de quedar-se en una terra que no és la seva, fent l'home, en condicions pèssimes, però sempre millors que les dels llocs que havien abandonat. (...) Les barraques han sorgit per tot arreu on ho han permès. Als fondals, a les altures, als ermots, a les rambles seques, sota els ponts, als solars amagats, bé formant colònies, bé aïllades»

Francesc Candel, *Els altres catalans*, 1964

L'obertura del Règim a escala internacional marcarà un fort augment de l'activitat industrial recolzada sobre el Pla d'Estabilització del 1959. Ara, la immigració urbana descontrolada estarà tolerada i en certa forma promoguda per la necessitat de dotar de mà d'obra la nova indústria; així s'obre el període de màxima immigració de la història de Catalunya. Les autoritats, en aquest context, es veuen obligades a donar resposta a l'allotjament obrer i és llavors, a partir del 1957, que la llei d'habitatges subvencionats comença a donar els seus fruits amb un pla d'actuació es-

Les barraques a la platja del Somorrostro. Any 1958. →





pecífic: el Pla d'urgència social del 1958 que delimita, per exemple, àrees d'expropiació per a la construcció de nous barris. La seva primera gran operació a Catalunya serà la construcció del barri del Congrés Eucarístic amb 2.719 habitatges que queden enllestits l'any 1962. La seva construcció es fa amb ajudes estatals combinades amb capital provinent de bancs i caixes d'estalvi. És el punt d'inici de la política de construcció dels polígons d'habitatge típics dels *desarrollismo* que esdevé un element propagandístic del Règim: feina per a tothom, pis i cotxe en propietat. Amb aquestes polítiques també es comença a crear un dels problemes endèmics del nostre mercat immobiliari: la manca d'habitatge públic de lloguer i l'opinió generalitzada, per sort cada cop menys estesa, que llogar és llençar els diners.

A través de l'Instituto Nacional de la Vivienda i l'Obra Sindical del Hogar, s'emprèn un gran programa d'habitatge protegit en propietat centrat en la construcció de polígons, un model de ciutat totalment diferent del que havia existit fins llavors a Catalunya: són fragments de ciutat que tenen un únic ús, l'habitatge social, en successions interminables de blocs d'altíssima densitat. Es van construir allà on el sòl era assequible i, molts cops, es va ignorar la seva connexió amb la ciutat, la qualitat de l'espai públic o la mínima dotació de serveis; l'objectiu era allotjar el màxim de gent, amb unes mínimes (de vegades insuficients) condicions d'habitabilitat i fer-ho de la forma més barata i més ràpida possible. Des del 1943 al 1974 el Règim va construir tres milions d'habitatges protegits al conjunt de l'Estat, la immensa majoria concentrats en el període que va del 1965 al 1972. Es tracta d'un esforç organitzatiu sense precedents a Espanya que comporta assajar nous models de gestió i de finançament: en un primer moment, les promotores eren petites i familiars però amb el salt d'escala del programa, hi entren també grans inversors, sobretot entitats financeres. Ambdós tipus de promocions, les de petita escala i les més massives, es combinen amb un pes quantitatiu similar. Ambdós programes també es diferencien per la seva situació territorial: al principi, els polígons més petits tendeixen a construir-se dins de la mateixa ciutat o en situacions perifèriques però en continuïtat de la taca urbana; de seguida es veuen els avantatges de fer-ho en entorns no consolidats i els polígons més massius van a parar a indrets totalment suburbans. Per als seus habitants això suposa un proble-

ma de desplaçament i desconexió; el seu reallotjament, de vegades forçat, comporta aïllament i desarrelament. L'aïllament d'alguns d'aquests barris, la manca de serveis i d'oportunitats, va comportar l'aparició de problemes socials i bosses de pobresa, sense oblidar que, malgrat l'immens esforç, no serà suficient per resoldre el problema dels barris d'autoconstrucció que segueixen consolidant-se i estenent-se.

Sant Roc, Badalona, amb el viaducte de la C-31 en construcció. Dècada de 1950 →

Esfondrament en un edifici d'habitatges afectat per l'aluminosi al barri del Turó de la Peira, Barcelona. Any 1990. Foto: Marcel·lí Sàenz





«Als blocs on viu el meu amic capellà van pagar 15.000 pessetes d'entrada. Durant vint o trenta anys pagaran unes 300 pessetes al mes, i després una mica més durant no sé quants anys més. Al cap de cinquanta anys, el pis serà teu. La majoria diuen: "no treballes per als teus fills, sinó per als teus nets". Aquests pisos són els més petits del polígon. Cuina i menjador junts. Al bany no pots tancar la porta si et rentes al lavabo»

Francesc Candell, Els altres catalans, 1964.

Aquestes dues línies, els grans polígons com Bellvitge o Sant Roc i els petits polígons, com el Turó de la Peira o la Colònia Castells, es diferenciaven també en els sistemes constructius: mentre que els de petita escala mantenen sistemes constructius tradicionals, els més massius incorporaven noves tecnologies d'industrialització de la construcció. En ambdós casos, gairebé des del principi, la baixa qualitat dels habitatges va provocar situacions molt compromeses i difícils de resoldre: barris sencers presentaven problemes constructius als seus edificis, en alguns casos, fins al punt d'amenaçar ruïna. Problemes com els del ciment aluminós, més barat però amb molta menys durabilitat, van afectar polígons i barris sencers de Catalunya i van provocar molt de patiment per als veïns. Per als gestors públics que van heretar el problema va suposar un enorme repte econòmic i de gestió.

1980-2000

REPENSAR L'HABITATGE SOCIAL A CATALUNYA

La problemàtica gestió dels barris amb greus afectacions estructurals va ser precisament una de les raons per les quals va néixer l'INCASÒL ara fa quaranta anys. Per una banda, amb el retorn de l'autogovern, uns 60.000 habitatges es van traspassar a la Generalitat, en conjunt hi vivien prop de 250.000 persones. Molts d'aquests habitatges eren en barris de promoció pública de l'època franquista per als quals els veïns anaven pagant a poc a poc. Alguns d'aquests barris es trobaven en situacions molt problemàtiques i era necessari actuar-hi amb urgència. L'any 1982, aplicant el nou Estatut, la Generalitat rep les competències de promoció d'habitatge públic, a partir d'aquest moment aquesta passarà a ser una altra de les tasques fundacionals de l'INCASÒL, la de promoure l'habitatge assequible a Catalunya.

RAÓ 8 — AJUDEM A SUBSTITUIR EDIFICIS D'HABITATGE EN SITUACIÓ D'EMERGÈNCIA O PRECARIETAT

La història de l'Institut, per tant, comença en el context de les dues darreres dècades del segle XX, marcades a Catalunya per l'impuls democràtic i de l'autogovern. Són anys de gran creixement econòmic i progressos socials; també són els anys en què el país s'esforça per recuperar el tren de la modernitat i començar a convergir amb els veïns europeus: s'universalitzen els serveis públics i es consolida l'estat del benestar, es modernitzen les infraestructures... Per a les famílies, els diners disponibles augmenten de forma sostinguda malgrat la crisi del 1993 al 1996. L'atur es comença a intuir, ja en aquests anys, com un problema endèmic de l'economia espanyola, un problema que durant el franquisme havia estat ignorat o no reconegut. La immigració s'havia aturat i les millors condicions econòmiques donen aire a les administracions per afrontar les mancances que s'arrossegaven en matèria d'habitatge.

Durant les dues primeres dècades d'existència de l'INCASÒL, la Generalitat confia en l'Institut per començar a reformular el que ha de ser l'habitatge social a Catalunya amb un objectiu clar: oferir un habitatge assequible, digne i de qualitat a les persones i famílies que tenen dificultats per accedir al mercat lliure. Calia fer habitatge nou i fer-ho d'una forma diferent de com s'havia fet fins aquell moment. Són anys d'innovació i exigència en la qualitat de l'habitatge i coincideix amb un pic de demanda entre el 1993 i el 1997. Durant aquests anys, l'INCASÒL construeix uns 1.000 habitatges cada any. L'intens creixement





L'Hospitalet de Llobregat
Ferran Pelegrina i Associats

demogràfic de zones com el Vallès, unit a la manca de sòl on edificar, va portar a la necessitat de desenvolupar nous sectors residencials capaços d'acollir un volum significatiu de població i una gran diversitat d'usos i activitats, on hi hagués espai tant per a la promoció pública com sòl a disposició dels promotors privats.

Aquests nous barris també havien d'evitar caure en dinàmiques del passat: calia fer nous eixamples ben connectats, que s'integressin totalment als espais urbans existents, dotats de serveis, equipaments i espais públics de gran qualitat. Calia FER ciutat, connectar les noves àrees amb la trama urbana amb una total continuïtat. Tres Torres i Sud Gallecs, entre molts d'altres, van suposar nous eixamples per a Granollers i Mollet, creixents urbans que avui estan totalment consolidats i són parts importants d'aquestes ciutats.

RAÓ 9 - PROMOVEM NOUS EIXAMPLES RESIDENCIALS PER SATISFER LA DEMANDA D'HABITATGE

← Substitució d'edificis al barri de Sant Roc Badalona. 1997

2000-2007

LA CONSTRUCCIÓ IMPULSA L'ECONOMIA

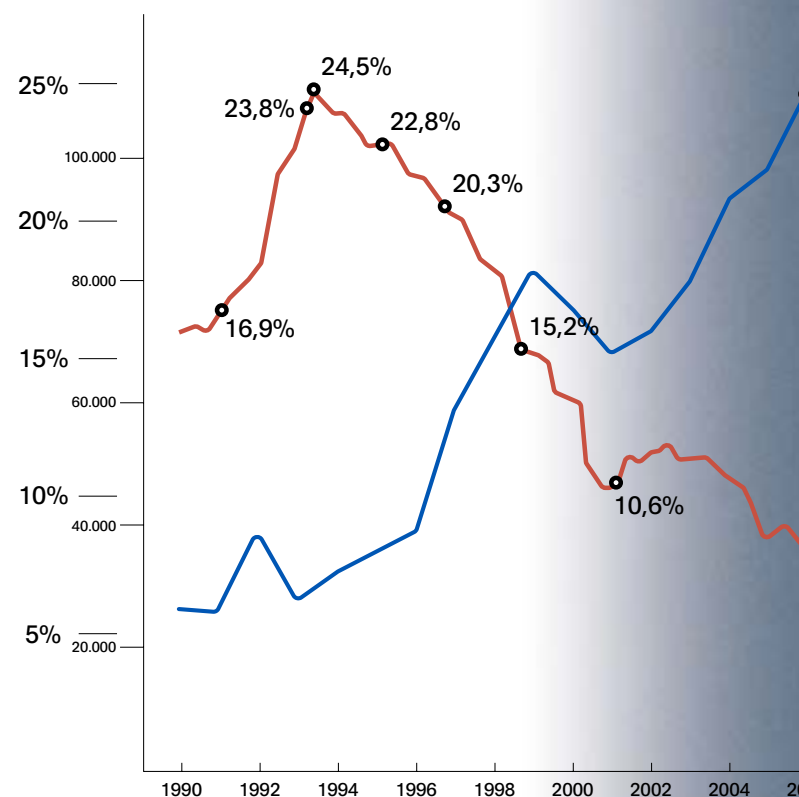
L'inici del segle XXI marca un punt d'inflexió en l'economia espanyola, que es beneficia de les reformes que arribarien després de la crisi postolímpica. L'atur, que havia arribat a un màxim històric a inicis de l'any 1994 (va arribar al 24,5 % de la població activa), comença a davallar amb força i l'any 2007 marcaria el seu mínim en democràcia en arribar al 7,9 %. Amb l'arribada dels conservadors al Govern de l'Estat espanyol, una sèrie de reformes econòmiques i uns paquets successius de mesures liberalitzadores farien remuntar l'economia a nivells mai vistos. Durant el sexenni 2000-2006, el creixement és aparentment espectacular: malgrat coincidir amb un període de creixement generalitzat a escala global, el creixement espanyol se situa per damunt de la majoria del de països de la Unió Europea. Malauradament, era un creixement massa dependent d'uns pocs sectors econòmics: l'atur es redueix espectacularment però ho fa, en bona part, gràcies al sector de la construcció, que l'any 2007 arribaria a ocupar gairebé 2,7 milions de treballadors directes. Els salaris creixien en tots els sectors i les famílies es llencen a consumir i a endeutar-se, ja que els crèdits eren barats i accessibles. En un sol mes, com el de setembre del 2006, es constituïen 24.500 noves hipoteques a Catalunya amb un import total de més de 3.300 milions prestats. Però els preus i el cost de la vida també augmentaven tant o més ràpidament que els salaris, i això feia que la riquesa real de

les famílies no creixés al mateix ritme que l'economia.

El bon comportament de l'economia atrau a Catalunya una nova onada d'immigració, aquest cop, de persones de fora de la Unió Europea, sobretot del Marroc, Equador, Romania, Bolívia i Colòmbia. La població creix a Catalunya, del 2000 al 2008, en més d'un milió de persones, un fet que canviaria per sempre el panorama social de molts pobles i ciutats catalanes i els faria més diversos i multiculturals.

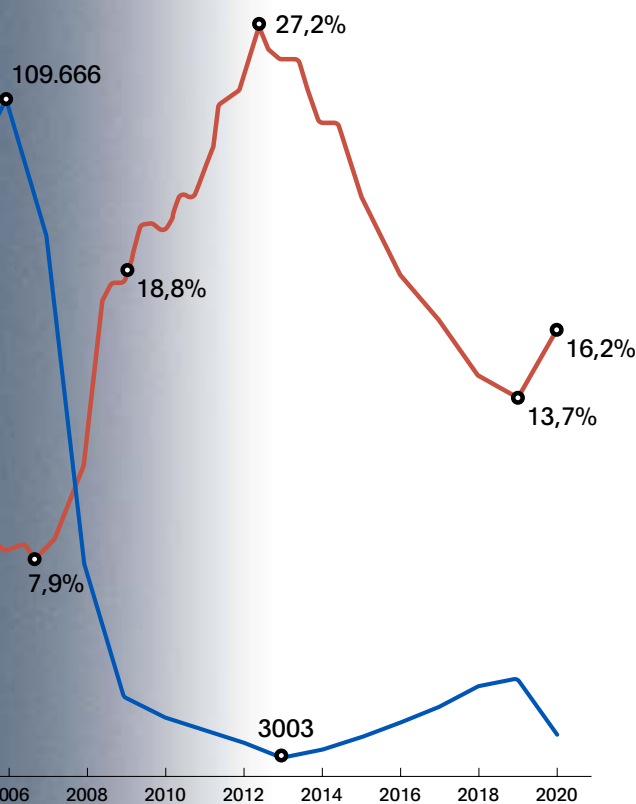
Però en aquest context de gran creixement, l'economia espanyola presentava problemes de fons i és que es basava en un nombre reduït de sectors productius entre els quals destacava, molt per damunt, la construcció. Durant aquest període s'iniciaven cada any a Espanya una mitjana de 600.000 habitatges (la immensa majoria de mercat lliure), i arriben a 762.540 l'any 2006, més que les que es construïen, en conjunt, a Alemanya, Itàlia, França i el Regne Unit. A Catalunya, només l'any 2006, es van registrar al Col·legi d'Arquitectes projectes per construir més de 110.000 habitatges nous. L'aportació de la construcció al producte interior brut (PIB) d'Espanya va arribar a ser del 12 % l'any 2007, i quatre anys més tard cauria fins al 5 %.

■ Índex d'atur a l'Estat espanyol
■ Evolució global dels habitatges de nova creació visats al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya





↑
Noves tècniques constructives
en un edifici de Banyoles



Davant d'una activitat constructora tan intensa, quin paper havien d'adoptar les institucions públiques? Amb un mercat fora de control i una escalada contínua de preus, només unes poques entitats, entre les quals es trobava l'INCASÒL, seguirien promovent habitatge protegit. El sector de la construcció es trobava saturat i havia incorporat molts nous operaris amb escassa qualificació, la qualitat de la construcció havia baixat i havia augmentat la sinistralitat. Fins i tot, en alguns moments, escassegen els materials més bàsics com els totxos. Per això, l'INCASÒL aposta per innovar en la tecnologia de la construcció i busca solucions prefabricades i industrialitzades que permetin construir d'una forma més eficient i menys dependent d'una indústria saturada i d'una manera de construir artesanal i amb pobres resultats de qualitat. Aspectes com ara la sostenibilitat i l'eficiència energètica comencen a prendre relleu també en aquests anys.

RAÓ 10 - ASSAGEM SOLUCIONS TECNOLÒGIQUES INNOVADORES EN L'HABITATGE SOCIAL

En ple creixement de la bombolla immobiliària a Catalunya, la construcció d'habitatges amb protecció oficial havia caigut sota mínims, però la construcció en el mercat lliure seguia creixent de forma exponencial igual que ho feia l'escalada de preus. En realitat, moltes de les promocions es feien per invertir: es creia que el preu de l'habitatge sempre seguiria augmentant i, amb una gran facilitat d'accés a les hipoteques, molta gent pensava que era una bona forma de fer rendir els seus diners. Amb un mercat lliure tan centrat en la compra, l'INCASÒL va creure que el paper de les institucions públiques havia de ser el d'impulsar el lloguer públic, una solució enfront de l'endeutament creixent de les famílies, i fer programes de lloguer específics per als col·lectius més desfavorits i que més problemes tenien per accedir a un pis de compravenda en el mercat lliure: els joves i la gent gran. S'inicia llavors una reflexió sobre com havien de ser aquests nous habitatges. Quin equipament havien de tenir? Quina superfície era necessària? Sotme-

sos a més rotació, calien distribucions més adaptables a diferents tipus de famílies. Amb un preu elevat del sòl, les promocions s'havien de fer en sòl propi de l'INCASÒL o en solars cedits pels ajuntaments. Per necessitat i coherència amb la situació, s'opta per fer habitatges més petits i introduir-hi millores per treure el màxim partit de la distribució: serveis comuns, cuines obertes o envans mòbils. Es comencen a cuidar els aspectes ambientals com ara l'asolellament i la ventilació creuada per millorar la qualitat i reduir les despeses energètiques dels habitatges.

RAÓ 11 - IMPULSEM PROGRAMES D'HABITATGE DE LLOGUER DIRIGITS A COL·LECTIUS COM JOVES I GENT GRAN

2008-2015

L'ESCLAT DE LA BOMBOLLA. GESTIONAR LA CRISI

L'any 2008 tot canvia. La febre compradora d'habitatges per invertir havia anat inflant el preu dels habitatges molt per sobre del seu valor. El poc control a l'hora de concedir hipoteques va fer possible que moltes famílies s'endeutesin per damunt de les seves possibilitats. Mentre els tipus d'interès es van mantenir baixos van poder atendre-les, però quan van començar a pujar, moltes famílies van haver de deixar de pagar. Els bancs que havien invertit i especulat amb les hipoteques o s'havien llançat a promoure habitatge van entrar en crisi, el sistema financer feia aigües a escala global i, en conseqüència, van deixar de finançar les empreses i hi va haver una davallada generalitzada del consum. L'atur va augmentar sobtadament. Moltes famílies van intentar posar els habitatges en venda però, com que no hi havia compradors, els preus van baixar en picat per excés d'oferta. Allò que semblava impossible, que l'habitatge perdés el seu valor, va acabar passant i molta gent va perdre els estalvis que hi havia invertit. En molts casos, van perdre l'únic sostre que tenien. És el que coneixem com «l'esclat de la bombolla».

«Parlar d'habitatge avui és submergir-se en un dels escenaris on més s'evidencia la tensió generada per la dinàmica expansiva del mercat. Una dinàmica en què el valor de l'habitatge com un producte financer i de mercat s'anteposa a l'habitatge com un dret de la ciutadania»

Conclusions del Congrés d'Arquitectura 2016 del COAC

Des d'inicis del 2008 fins a mitjans del 2009, l'economia espanyola es desploma un 7%. A Catalunya, del 2008 al 2013 l'atur pràcticament es dobla fins a arribar a un màxim històric del 24,5% de la població activa, 950.000 persones en edat de treballar no ho poden fer. En el pitjor moment de la crisi, a Catalunya hi ha 267.000 famílies amb tots els membres aturats. La persistència de la crisi fa que la xifra de persones aturades de llarga durada (més de dos anys buscant feina) arribi a 312.000, i a moltes d'aquestes persones se'ls acaba la prestació. De vegades poden comptar amb les pensions dels avis per poder sobreviure i d'altres han de recórrer als serveis socials: el nombre de persones que reben ajuda de Càritas es triplica del 2008 al 2011 i supera el milió de persones, mentre la pobresa arriba a un 21,8% de la població catalana (segons



Càritas).

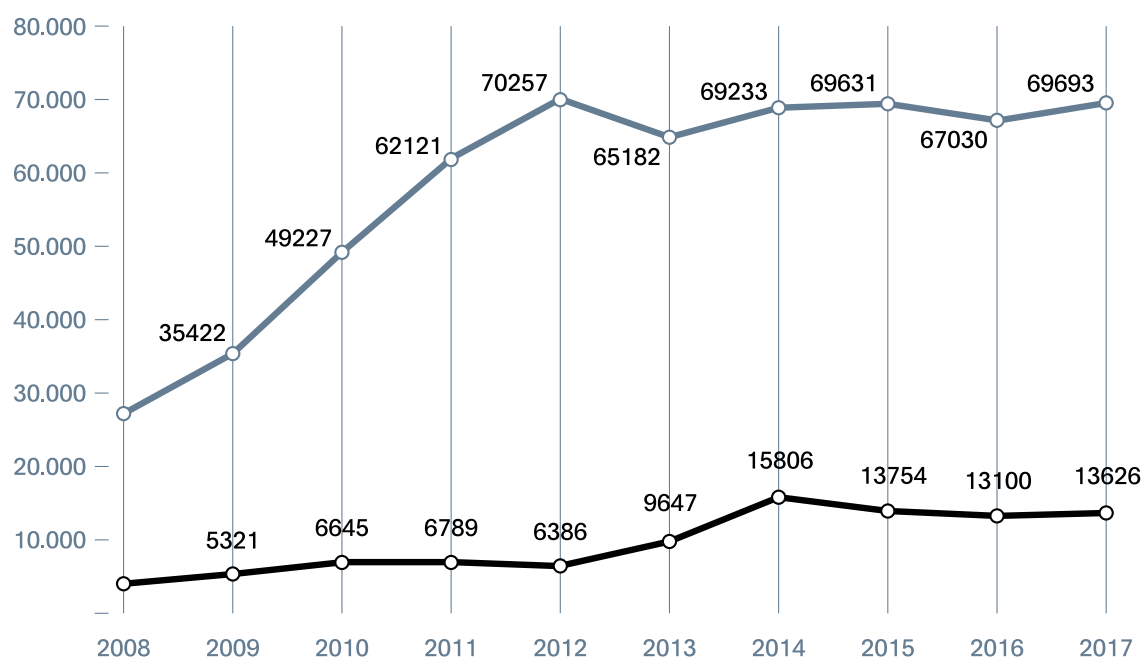
El que comença com una crisi econòmica esdevé de seguida una gran crisi social que afecta un ampli sector de la societat i augmenta de manera dramàtica les desigualtats. Mentre la gent que no pot pagar les seves hipoteques o lloguers és expulsada de les seves llars, els governs es veuen obligats a rescatar els bancs per evitar mals majors i, sense diners als pressupostos públics, tenen lloc les retallades de serveis. La indignació de la gent porta a grans moviments socials com el 15-M o els «indignats» i neixen organitzacions com ara la PAH (Plataforma d'Afectats per la Hipoteca) per aturar els desnonaments. Les xarxes socials impulsen noves formes d'autoorganització social i de protesta i la desconfiança en l'acció pública impulsa nous partits que canviaran la forma de fer política.



Indignats a Pl. de Catalunya



Desnonaments 2008-2017: 585.047 a Espanya i 95.000 a Catalunya



Font: Observatori Desc

La situació del mercat de l'habitatge a Catalunya és d'emergència: de l'any 2008 al 2017, 95.000 famílies van perdre el seu habitatge. L'any 2014, només a la ciutat de Barcelona es van produir 3.150 desnonaments, 8,6 cada dia. En un terç dels casos, els bancs van acceptar cancel·lar el deute a canvi de l'habitatge (dació en pagament), però en els altres casos les famílies mantenien el deute però perdien l'habitatge. L'any 2008, a la ciutat de Barcelona, una família de renda mitjana havia de dedicar el 88 % dels seus ingressos a comprar un habitatge nou o de segona mà. Hi havia més de 100.000 pisos en venda a Catalunya però l'accés al crèdit era molt restringit. Fruit dels desnonaments o d'estoc propi, l'any 2016 els bancs acumulaven 47.000 pisos que estaven buits, 15.000 en condicions d'habitabilitat immediata, però no tots estaven en el mercat ni es trobaven en llocs que oferissin oportunitats a les famílies de trobar feina i prosperar. Molts petits propietaris optaven per no posar els seus pisos en venda esperant la recuperació dels preus; tampoc optaven per oferir-los per lloguer per por als impagaments. Amb poca oferta, els preus dels lloguers no baixaven. Es produïa la paradoxa que la gent perdia les seves cases però molts pisos estaven buits, i des de les administracions es comencen a assajar mesures per mobilitzar aquest parc d'habitatges. Algunes d'elles, com el lloguer forçós dels pisos buits, s'emparava amb el dret constitucional de garantir l'accés a un habitatge, però xocava amb un altre dret fonamental, el de la propietat privada. En conseqüència, la seva aplicació va ser molt limitada.

«Constatem amb molta preocupació la duresa de les condicions d'accés per a la compra d'habitatge i els requisits de lloguer (garantia, seguretat, contracte de treball, avals...), així com en els requisits d'accés a ajudes i habitatge social. Això condueix a l'extensió de diversos fenòmens: aglomeració severa, amb casos freqüents de relloguer d'habitacions a preus abusius i l'augment de famílies senceres que viuen en una sola habitació perquè no poden accedir a un habitatge. Els homes solters que han perdut l'allotjament que tenien i que recorren a centres d'allotjament col·lectiu (centres d'acollida, albergs, etc.) també comencen a augmentar perquè no tenen cap altra sortida. Es comencen a ocupar infrahabitatges sense les condicions mínimes d'habitabilitat. Augmenten les reclamacions de garanties per impagament d'hi-

poteques, que afecten especialment els familiars (moltes parelles jubilades i vídues) o amics que van actuar com a avaladors amb els seus habitatges de propietat o amb els seus ingressos laborals»

Informe Càrites davant la crisi: observatori de la realitat, 2010

Amb el Govern amb molt poca capacitat d'inversió per la minva d'ingressos i la necessitat de contenir el dèficit públic amb l'amenaça de la intervenció de l'economia per part de les autoritats de la Unió Europea, els esforços se centren en la gestió de la crisi i l'emergència social, de vegades amb massa lentitud. Amb el Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016 el Govern se centra a ajudar les famílies a pagar l'habitatge, evitar que el perdin i buscar solucions per a aquelles famílies que l'han perdut. Queda clar que l'objectiu de les administracions ha de ser relançar el mercat de lloguer però, malgrat plantejar moltes mesures, la regulació de preus en un mercat lliure resulta molt difícil i aquestes mesures xoquen sovint amb decisions judicials que les anul·len o limiten. També es mira d'ajudar les comunitats de veïns i propietaris en la rehabilitació dels habitatges més degradats per millorar-ne les prestacions i reduir-ne la despesa energètica.

Paral·lelament, s'intenta posar orde a la situació urbanística. Després de les successives reformes de la Llei del sòl del Govern central i de la fiscalitat municipal, per als ajuntaments, la transformació de sòl durant els anys de la bombolla va ser una forma prioritària de finançar-se. En molts casos, la quantitat de sòl classificat no s'adequava a les previsions de creixement real però, amb l'inici de la crisi, la situació és encara més flagrant: del 1998 al 2006, la població havia augmentat un 22,6%; en els anys de màxim creixement, del 2006 al 2008, l'augment anual era del 4,7%. A partir del 2008 l'aturada de l'increment demogràfic és progressiva, i del 2012 al 2015, la població catalana decreix un 0,11%. Totes les previsions que havien guiat el creixement urbanístic i l'augment de la taca urbanitzada van resultar errònies i calia adequar el sòl a disposició dels promotors, classificat, transformat i preparat per a nous creixements urbans, a la nova situació en què, en molts de casos, ja no seria necessari.

El sector de la construcció també es desplomava: si l'any 2010 es van finalitzar, al conjunt de l'Estat, 248.000



Manifestació antidesnonaments a Barcelona



cases, el 2011 només se'n van iniciar 125.000. Els plans públics que, en els moments inicials de la crisi, apostaven per invertir en infraestructures (com el Pla E del 2008) van contribuir a pal·liar els efectes catastròfics de l'aturada del sector per un temps massa limitat. Els efectes reals dels 8.000 milions d'euros públics invertits en obres, a través dels ajuntaments, van ser molt discutits. L'atur de la construcció arribaria al seu màxim històric l'any 2012, quan hi havia un milió de persones que abans treballaven a l'obra aturades.

«Durant el tercer trimestre de l'any 2013 l'edificació va arribar al seu punt més baix. A partir d'aleshores es produeix un canvi de tendència amb un increment tant en la superfície visada com en el nombre d'habitatges visats, canvi que es fa evident a partir del segon semestre del 2014. Malgrat haver-se produït un punt d'inflexió, la superfície visada l'any 2014 ha acumulat una caiguda del 90 % des del 2006. Respecte de la mitjana d'activitat dels darrers 25 anys, representa una caiguda del 81 % i, respecte del punt més baix de la crisi postolímpica, d'un 71%»

Informe de l'edificació a Catalunya, COAC, 2015

2016-2021

UNA BOSSA PÚBLICA DE LLOGUER SOCIAL

A partir del 2016, l'economia comença a millorar, però el creixement és més discret que abans de la crisi. L'atur es redueix, però segueix sent un problema endèmic. Els preus augmenten, però els sous no ho fan al mateix ritme i l'accés al crèdit segueix sent molt restringit per a les famílies. Els sous baixos i la precarietat laboral han fet augmentar les desigualtats: la classe mitjana s'ha empobrit i molta gent, malgrat tenir feina, es troba en una situació molt precària; mentrestant, la pobresa extrema es cronifica. L'any 2017 el 23,8% de la població catalana es troba en risc d'exclusió, i entre la població estrangera arriba al 47,7%. La meitat de la població catalana té dificultats per arribar a finals de mes.

Moltes famílies que no poden accedir a una hipoteca veuen el lloguer com una solució però, després d'un mínim el 2014, els preus no paren d'augmentar. El mercat de l'habitatge, lluny de normalitzar-se, pateix una sèrie de distorsions que perpetuen els problemes: moltes persones veuen en el lloguer turístic una solució per millorar la seva situació, però sense una regulació clara, en algunes zones la situació es descontrola. En alguns barris la situació arriba a ser insostenible i els veïns de tota la vida es veuen obligats a marxar. Els anys 2015 i 2016, el nombre d'apartaments turístics il·legals a Barcelona es va situar al voltant dels 15.000. El 2017 se'n van comptabilitzar 23.000 en pàgines d'Internet especialitzades. Més de la meitat dels edificis del barri Gòtic de Barcelona (52%) tenien pisos



turístics, el nombre d'apartaments i llits d'hotels al barri equivalia al nombre de veïns. A diversos indrets com la Barceloneta aquest monocultiu turístic començaria a provocar tensions amb els veïns.

A barris com el Raval de Barcelona, reapareixen dinàmiques vinculades al tràfic de drogues i la inseguretat que feia dècades que no es veien. Aquesta situació es combina amb l'acció de fons d'inversió que aprofiten per comprar habitatges en situacions de degradació per rehabilitar-los, en molts casos, per destinar-los a lloguers turístics o com a habitatges d'inversió. És el fenomen que anomenem «gentrificació».

Amb aquest panorama, el mercat de lloguer, lluny de normalitzar-se, segueix fora de control: el 2015 el nombre de contractes de lloguer va disminuir un 9 % respecte al 2014. A Catalunya, només el primer trimestre de l'any 2017, el preu del lloguer va augmentar en un 9,9 %, i a la

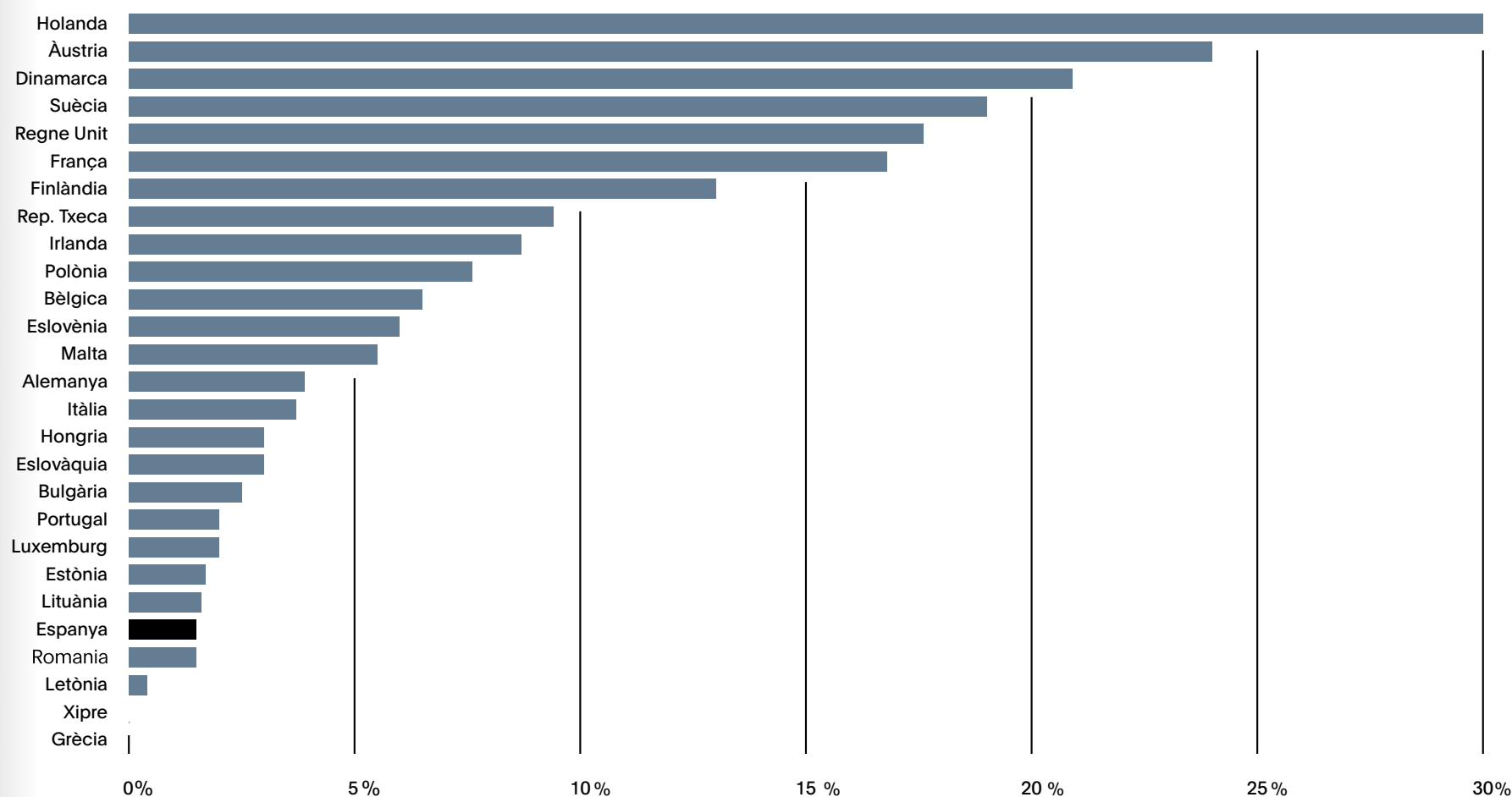
ciutat de Barcelona l'increment va ser de l'11,9 %.

En els darrers anys, les administracions han pres mesures per mitigar l'augment del preu dels lloguers i facilitar-ne l'accés a les famílies. L'evidència, però, és que només es podrà incidir en el preu si hi ha un nombre crític d'habitatges públics de lloguer dels quals l'Administració pugui fixar la quota mensual. Només així s'aconseguirà, indirectament, incidir en el mercat per moderar-ne els preus. Espanya està a la cua dels països europeus pel que fa al nombre d'habitatges públics de lloguer, sobretot davant de països amb llarga tradició com ara Holanda o Àustria on, en algunes zones urbanes, l'habitatge públic de lloguer pot arribar al 30 % del total del parc. Hem vist com els successius intents de l'Administració, al llarg dels segles XX i XXI, no han atacat mai aquest problema d'arrel, sigui perquè la situació conjuntural no va permetre una actuació massiva o bé perquè quan aquesta va ser factible, es va afavorir sempre el mercat de compravenda.

Gentrificació al barri del Raval



Percentatge d'habitatge protegit per països de la UE



Per això, l'INCASÒL ha rebut l'encàrrec del Govern de treballar per crear aquesta nova bossa d'habitatges públics destinats al lloguer, que hauran de mantenir la titularitat pública en el futur. En el moment actual, la necessitat de nou habitatge públic de lloguer està acreditada en moltes zones del país, però sense una previsió de grans augments demogràfics, també és el moment de contenir el creixement urbà. No podem seguir estenent la taca construïda i consumint territori. Per això, per a la creació d'aquest nou parc d'habitatge públic, és prioritari disposar de solars dins de la ciutat existent. Per fer-ho, l'INCASÒL col·labora amb els ajuntaments per posar sòl a disposició d'aquests nous programes públics en llocs on hi hagi demanda i que ofereixin als llogaters oportunitats per prosperar econòmicament; evitant crear barris on només hi hagi habitatge públic i veient el programa com una oportunitat de reciclar la ciutat construïda.

RAÓ 12 - TREBALLEM PER CREAR UNA BOSSA D'HABITATGE DE TITULARITAT PÚBLICA DESTINAT AL LLOGUER

L'efecte d'aquest programa ha de notar-se en la millora de les condicions d'accés a l'habitatge per al conjunt de la població, però també obre camins per a la recerca en els àmbits de l'eficiència energètica i la innovació social.

Més del 35 % de les emissions en CO₂ i el 40 % del consum energètic a Europa es dona als edificis. Catalunya, a més, té un parc edificat envellit, el 70 % del qual ja té més de quaranta anys d'antiguitat. El 80 % de la despesa energètica dels edificis es dona en el seu procés de vida útil i la millora del seu comportament és clau per avançar cap a una economia descarbonitzada. Avui, la rehabilitació d'edificis d'habitatge amb actuacions vinculades de millora de l'eficiència energètica és encara testimonial a Catalunya.

No només la poca eficiència de les edificacions té efectes negatius per al medi ambient, també en tenen les nostres formes de construir i els materials de construcció. A escala

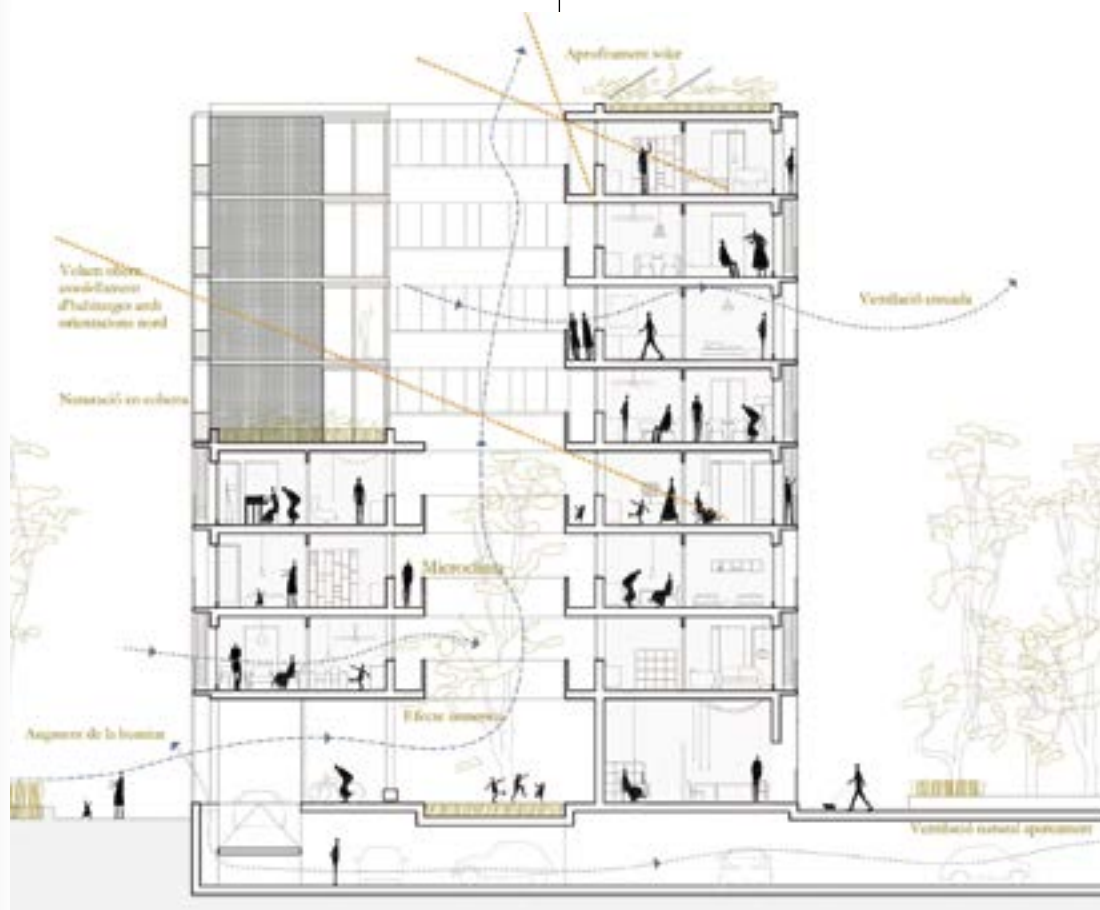
global, la producció de ciment té un cost mediambiental enorme: els quatre milions de tones produïdes anualment són responsables del 8 % de les emissions mundials de CO₂. Si la indústria de la producció de ciment s'equiparés a països o territoris, seria el quart emissor mundial de diòxid de carboni, després dels Estats Units, la Xina i el conjunt de la Unió Europea. El 60 % d'aquestes emissions no són degudes a l'ús de combustibles fòssils, sinó a les reaccions químiques resultants del procés de fabricació. La introducció amb força de la fusta com a material estructural pot oferir una alternativa: la fusta és un material renovable que durant el seu procés de producció (en forma d'arbre), no només no emet CO₂, sinó que n'absorbeix. Per moltes raons, la fusta pot esdevenir el material clau en la construcció d'aquest segle XXI, igual que el formigó i l'acer ho van ser els segles XIX i XX, per això l'INCASÒL ha començat a incorporar-la en les noves promocions d'habitatge.

33 habitatges protegits al Carrer de la Indústria d'Olesa de Montserrat. Duch - Herrera - Milà - Torrellas



En relació amb els objectius mediambientals que volem aconseguir als entorns urbans i la lluita contra el canvi climàtic, es fa necessari reduir substancialment la demanda energètica del parc construït existent i és ineludible fer-ho també en les noves edificacions. Per això, cada cop, els criteris que introdueix l'INCASÒL en la construcció de les noves promocions d'habitatge són més exigents en aquest sentit: introduint estratègies de disseny passives, on el disseny arquitectònic esdevé un factor clau en el procés de reducció de la demanda energètica en la construcció, en els materials escollits i durant la vida útil de l'edifici (així com la seva eventual destrucció i reciclatge), i també a través d'estratègies de disseny actives, treballant amb la incorporació d'equips i sistemes eficients que conjuntament amb les noves tecnologies col·laboraran en l'estalvi energètic.

Edifici Sant Boi. Ariadna Perich, Roger Such i Gabriel Lerma



RAÓ 13 - INCORPOREM CRITERIS RIGOROSOS D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA I SALUT ALS NOUS HABITATGES

Crear una nova bossa de lloguer públic és una oportunitat per repensar com han de ser els habitatges en un context de profunds canvis socials i noves necessitats. Històricament, han estat els programes públics, menys sotmesos a les dinàmiques del mercat, els que han permès assajar nous models d'habitatge. Des de les seves primeres definicions a gran escala, a inicis del segle XX a l'Europa central, l'habitatge, primer «obrer», després «social», ha proposat noves formes de viure i ha servit com a banc de proves i experimentació. A casa nostra, l'esforç que hauran de fer les administracions per assolir els objectius marcats en matèria d'habitatge social ha de ser la punta de llançà que permeti adequar el nostre parc d'habitatge a les necessitats de la societat actual.

En els darrers anys, canvis en les estructures econòmiques i socials han fet emergir nous models de família i noves formes de viure i convida. Sovint no tenim prou en compte que un dels problemes del nostre mercat d'habitatge és que la demanda ha crescut a un ritme superior que l'augment demogràfic i això és perquè cada cop hi ha més persones que viuen soles, augmenten les famílies monoparentals i la població viu més anys. Tot plegat fa que el nombre de persones per cada habitatge hagi anat disminuint de forma progressiva en les darreres dècades. Actualment, un 20% dels habitatges de Catalunya són ocupats per una sola persona i un 33% per només dues. Si prenem només el col·lectiu de dones majors de vuitanta anys, el percentatge de persones que viuen soles arriba al 44%. En general, l'envelliment de la població suposa un gran repte des del punt de vista assistencial i social, la creació d'un model d'allotjament adequat per a aquests col·lectius pot mitigar dinàmiques de soledat o abandonament i pot afavorir la necessària rotació del mercat alliberant pisos de major superfície adequats per a altres unitats familiars. A més, a banda d'habitatges adaptats per a persones amb mobilitat reduïda, la gent gran necessita espais que promoguin un

envelliment actiu i que mantinguin, el màxim de temps possible, la seva autonomia.

La rotació més gran en els habitatges és intrínseca a un mercat més enfocat cap al lloguer i ja fa anys que va guanyant importància a Catalunya. Aquest és un element clau en altres països d'Europa on el lloguer té un gran pes en el mercat: més rotació permet adequar l'habitatge a les necessitats canviant al llarg de la vida de les persones i permet diferents graus de convivència, independència o dependència.

«La nova regulació dels allotjaments amb espais comuns complementaris ha de permetre desenvolupar noves fórmules d'habitatge de lloguer, amb una important demanda, però que avui no tenen encaix en l'actual marc normatiu perquè no les preveu. Aquestes noves tipologies d'habitatge compartit, essencialment el règim de lloguer, han d'abaratar el cost de l'emancipació dels joves i donar resposta a la creixent mobilitat laboral i formativa, però també permetre noves modalitats residencials d'altres franges de població com la gent gran»

DECRET LLEI 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

RAÓ 14 - FEM DE L'HABITATGE SOCIAL UN BANC DE PROVES DE NOVES FORMES DE VIURE

Malgrat les disposicions adoptades els darrers mesos, la crisi sanitària en què viu immersa Catalunya i el conjunt de la població mundial a conseqüència de la pandèmia de la COVID-19 ha agreujat encara més el problema de l'accés a un habitatge digne i adequat d'una part important de la població. En aquest sentit, encara és massa aviat per tenir les dades que reflecteixin amb exactitud l'abast de la crisi social i el seu impacte, però sembla evident que la

davallada d'ingressos a conseqüència de la crisi econòmica pot derivar en una situació econòmica insostenible per a moltes famílies si tenim en compte que una part important de la despesa mensual de moltes llars es destina a aquesta finalitat (el 42,7% a Barcelona ciutat i el 45,1% a la resta de l'àrea metropolitana).

Durant l'any 2020, l'habitatge va esdevenir un refugi i el llarg període de confinament va obligar a posar al límit les seves prestacions: els habitatges han hagut d'adaptar-se per funcionar com a gimnasos, oficines o escoles, la qual cosa ha implicat la necessitat de flexibilitzar els espais a un nou nivell. Una vegada més, les desigualtats socials han tornat a aflorar. No tothom ha pogut gaudir d'un espai digne i adequat per viure, treballar i aprendre. A banda de garantir que tothom tingui accés a un habitatge, haurem d'aprofundir amb la mateixa intensitat en com han de ser aquests habitatges perquè les diferents persones que els ocupen hi puguin viure, treballar, conciliar i tenir la seva privacitat en condicions òptimes, i perquè no siguin simples contenidors.

No només hem pres consciència de les possibilitats i mancances del nostre habitatge, sinó també de la relació que s'estableix entre l'habitatge i l'espai exterior, com a filtre i protecció, però també de la importància de tenir espais de distensió, socialització i contacte, per mínim que sigui, amb la natura. Si els habitatges havien anat abandonant els espais exteriors per maximitzar l'interior, ara aquests espais de transició entre la casa i la ciutat han esdevingut més que un complement, una necessitat: uns espais que poden participar alhora en la privacitat i la comunitat, de l'interior i l'exterior, espais que, en el nostre clima, ofereixen infinites possibilitats i són vitals per a la gent que, per alguna raó, té poca capacitat de moviment, com ara la gent gran.

Quina superfície, distribució i condicions d'habitabilitat s'han de garantir a l'interior de l'habitatge i quines s'han de garantir als edificis d'habitatges. Caldrà aprofundir en els espais intermedis i en els espais d'ús comunitari, on els veïns puguin socialitzar i fer vida comunitària de veritat. Aquesta crisi també ha servit perquè ens adonem que hem de ser inclusivament i treballar per la diversitat quan dissenyem espais i edificis. Segmentar per edats (vells, joves, famílies) o per situacions concretes de la població (malalts



Carrer de Baldiri Net i Figueres
Sant Boi de Llobregat. 40 habitatges.
UTE Ariadna Perich Capdeferro,
Gabriel Lerma Recasens i Roger Such Sanmartin



mentals, violència masclista, etc.) no genera valors afegits ni sinergies, sinó més exclusió social. El cas de la gent gran i les residències, que cada vegada serà un col·lectiu més gran, s'ha de repensar. S'han de crear equipaments des de la perspectiva de la diversitat dels seus habitants i usuaris per recuperar la solidaritat i la barreja generacional. Que dialoguin amb l'entorn, que s'obrin als barris, amb serveis que puguin tenir rotació o diversos usos.

El 2020 hem hagut de frenar les nostres vides i prendre consciència de la importància de l'esfera domèstica i des de l'INCASÒL volem aprofitar aquesta nova consciència del que és «habitar» perquè el nou habitatge públic sigui un banc de proves de l'habitatge del futur.



**POTS VEURE EL MATERIAL AUDIOVISUAL
A WWW.40ANYS40ORAONS.CAT**

