

# El repte de l'habitatge a Barcelona en clau metropolitana

Jornada coorganitzada per ECAS i la Diputació de Barcelona

20.07.2022, Espai Francesca Bonnemaison ('la Sala')



# Índex

## 1. INTRODUCCIÓ

## 2. CONTINGUTS: ESTAT DE LA QÜESTIÓ I APORTACIONS

### 2.1 Antecedents i context

### 2.2 Estat de la qüestió: una diagnosi compartida

INSOCAT 14, presentació: resum i propostes

Àrea metropolitana, informe OH-B (Ricard Gomà)

### 2.3 Experiències, esculls i perspectives vers la garantia del dret a l'habitatge

Taula d'ens locals, tercer sector i activisme

Taula d'administracions públiques: Govern espanyol, Generalitat i Ajuntament de Barcelona

Diàleg acadèmic



# 1. INTRODUCCIÓ

El present document de relatoria recull els principals continguts de la jornada [‘El repte de l’habitatge a Barcelona en clau metropolitana’](#), celebrada el 20 de juliol de 2022 a Barcelona, coorganitzada per ECAS i la Diputació de Barcelona. No reproduïx de forma exhaustiva el que s’hi va exposar ni segueix l’ordre cronològic de la sessió, sinó que presenta les idees clau amb l’objectiu de contribuir a concretar accions i mesures a adoptar en relació a la problemàtica de l’habitatge.

# 2. CONTINGUTS: ESTAT DE LA QÜESTIÓ I APORTACIONS

## 2.1 Antecedents i context

L’informe [INSOCAT 14 Habitatge i Exclusió Residencial](#) com a referència descriptiva de la situació d’exclusió i vulnerabilitat residencial i de les propostes que ECAS planteja és el punt de partida de la jornada, que compta amb les visions dels diversos actors, institucions i administracions implicades en les polítiques d’habitatge.

Vilardell va posar el focus en les formes més invisibles de l’exclusió residencial: sense arribar a l’extrem de les persones sense llar o de les que viuen en equipaments com ara albergs, residències o pisos d’acollida temporal, milers de persones viuen en condicions insalubres, en habitatges sense títol acreditatiu (en risc de ser expulsades en qualsevol moment) o amuntegades en molt poc espai. Segons l’informe Foessa, a Catalunya 1,3 milions de persones viuen en un habitatge inadequat i 915.000 ho fan en un habitatge insegur.



Les xifres posen de manifest que l'habitatge s'ha convertit en un motor d'exclusió social de primer ordre. **Quatre de cada cinc persones en exclusió social severa pateixen exclusió residencial** i la situació està cada vegada més cronificada. En aquest escenari, la jornada és una oportunitat perquè actors diversos, incloent-hi representants institucionals de les principals administracions i entitats i moviments socials, dialoguin per pensar plegades i empènyer cap a la transformació que necessitem, identificant accions i línies de treball concretes en les que puguem avançar. Des d'un principi de realisme, però també amb l'ambició que la magnitud del repte requereix.

La coordinadora de l'Àrea d'Igualtat i Sostenibilitat Social de la Diputació de Barcelona, **Teresa Llorens**, va apuntar per la seva banda a una **combinació de l'increment anual i continuat del preu de l'habitatge i l'estancament salarial** com a factor clau de l'exclusió residencial sistemàtica que pateix una part creixent de la ciutadania, amb impacte en altres esferes tan cabdals com la salut. Va assenyalar que el repte de l'accés i el manteniment d'un habitatge digne ve de lluny per la manca de prioritització de les polítiques públiques d'habitatge i **va celebrar l'informe INSOCAT 14** destacant el seu valor pel fet de posar la mirada en les situacions més invisibilitzades. Una realitat complexa amb múltiples dimensions que se superposen i interactuen entre sí, de manera que cal la implicació de tots els agents i nivells administratius.

Llorens va reclamar fer front comú, establir diàleg i teixir complicitats entre administracions i entre diferents departaments, articulant els serveis socials amb els d'habitatge i amb polítiques equitatives a tot el territori. En un repàs del suport que presta la Diputació de Barcelona va fer esment del suport tècnic als ens locals en l'àmbit de l'exclusió residencial amb el Servei d'Intermediació en Deute de l'Habitatge (SIDH), els projectes de suport tècnic, jurídic i estratègic al dret a l'habitatge des de l'emergència social (gestió de recursos habitacionals, serveis de residència temporal i habitatges d'inclusió) i les auditories i intervencions als habitatges en situació de pobresa energètica (acompanyament a les llars per fer front al pagament dels subministraments i millorar l'eficiència energètica reduint els consums i les despeses).



## 2.2 Estat de la qüestió: una diagnosi compartida

### INSOCAT 14, resum i propostes

El vocal de Pobresa d'ECAS, **Ferran Busquets**, va presentar l'informe *Habitatge i exclusió residencial* posant l'èmfasi en la vulneració sistemàtica i estructural del dret a l'habitatge, que ha esdevingut un factor d'exclusió clau en la multidimensionalitat de la pobresa. Les interseccions dels diversos elements fan augmentar la **vulnerabilitat residencial**, que comporta una gran inseguretats jurídica i econòmica, i **tenen un impacte directe en altres àmbits**, com ara la salut física, mental i emocional, les relacions familiars i personals, i la criança dels fills i filles. Per fer-hi front va reclamar voluntat política i una major inversió: «**Cal modificar lleis i construir habitatge social, i per fer-ho cal un pacte entre administracions: ajuntaments, Generalitat i Estat**», va afirmar.

Entre les dades aportades per l'INSOCAT 14 els resultats de l'enquesta realitzada entre més de 30 entitats mostren que:

- el **97%** de les persones acompanyades per les entitats socials estan afectades per problemàtiques relacionades amb l'habitatge
- el **94%** de les entitats socials consideren que les problemàtiques relacionades amb l'habitatge afecten la forma i les possibilitats de la seva acció social
- el **80%** de l'acció social té a veure amb problemàtiques d'habitatge
- el **51,4%** de les persones a les quals les entitats no poden atendre perquè no disposen de prou recursos (insuficients/inadequats) necessiten un allotjament que no se'ls pot oferir.

Les principals problemàtiques identificades són el relloguer d'habitacions, compartir habitatge de manera forçosa, la persistència i amenaça de desnonaments (sobretot de lloguer), les noves formes de desnonament invisible, l'assetjament immobiliari latent, les ocupacions estigmatitzades, el racisme i la discriminació immobiliària, i el risc o la realitat consumada de viure al carrer, sigui de manera crònica o intermitent. Quant als perfils acompanyats més freqüents i per als quals més s'han agreujat les problemàtiques d'habitatge, destaquen les famílies amb infants i adolescents, les llars monoparentals encapçalades per dones, les persones joves soles i les persones migrades en situació administrativa irregular.

En representació del Grup de Treball d'Habitatge i de la Vocalia de Pobresa d'ECAS, **Silvia Laporta** va exposar les propostes i demandes de la federació en matèria d'habitatge, recollides també a l'informe:

Infografia 4. Mesures de l'ECAS encaminades a l'augment del parc d'habitatge accessible, la millora de la regulació i la protecció dels col·lectius més vulnerables

En matèria del parc d'habitatge				
Incrementar l'habitatge protegit	Destinar l'1% del PIB a polítiques d'habitatge	Comprar i captar habitatge privat	Dotar de més recursos la Mesa d'Emergència	Atorgar ajuts al lloguer
<b>1% → 15%</b> 	<b>1%</b> 			
Passar de l'1,5% de parc de lloguer social actual a un mínim del 15% del total abans de l'any 2030.	Per estimular l'accés, la construcció i el manteniment del parc públic.	Mobilitzar l'ús dels pisos buits per dedicar-los al lloguer.	Perquè garanteixi alternatives habitacionals en totes les situacions de necessitat i en el termini establert de tres mesos.	Mentre no es pugui cobrir la demanda d'habitatge protegit, oferir subvencions al lloguer en el mercat privat.
En matèria de normativa i regulació				
Contraprestacions i sancions als grans tenidors	Reforç del paraigua jurídic	Abordatge del sensellarisme	Aplicació sense restriccions de l'empadronament	Instruments i incentius fiscals
Que no compleixen amb les obligacions en relació als contractes de lloguer social i regulació dels preus de lloguer.	Per preservar i garantir la funció social de l'habitatge, control estricte de propietats i protecció dels llogaters: llei estatal pel dret a l'habitatge, normativa catalana, llei antidesnonaments i proposta de llei contra sensellarisme.	En base a l'Estratègia i el marc d'acció aprovats per al període 2021-2024, incloent totes les situacions d'exclusió residencial (categories ETHOS) en les normatives de serveis socials.	Compliment del dret al padró en qualsevol situació (sense llar, relloguer, irregularitat administrativa, etc.).	Impostos específics i directes per llançar polítiques d'habitatge, incentius al lloguer i impost de successions com a mecanisme de redistribució.
En matèria de protecció a col·lectius vulnerables				
Migrants	Gent gran i joventut	Famílies monoparentals i infància	Salut mental i discapacitat	
Garantir l'acompanyament, especialment mentre no es deroga la llei d'estrangeria que els aboca a la irregularitat administrativa, la precarietat i l'exclusió.	Habitatges d'ús social específics lligats a moments evolutius clau.	Habitatges d'ús social específics lligats a moments evolutius clau.	Reserva de parc públic, suport i assessorament jurídic per prevenir abusos i discriminacions	

## Àrea metropolitana: fortes asimetries en la vulnerabilitat residencial

El director de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB), **Ricard Gomà**, va situar la problemàtica de l'habitatge a l'àrea metropolitana de Barcelona. Segons Gomà, actualment la vulnerabilitat residencial adquireix una enorme centralitat en l'estructura de riscos socials: **«Cap altre element presenta la mateixa intensitat de risc, cap altra dimensió està tan mancada o aliena als drets de ciutadania; ens trobem davant d'una tempesta perfecta»**, va alertar.

Gomà va compartir noves dades i indicadors procedents de l'enquesta sobre trajectòries i itineraris de sensellarisme, que mostra cert volum de procedència d'altres països i una dificultat màxima per aconseguir una situació residencial estable a les grans ciutats. **Els desnonaments van assolir un punt màxim de 6.300 anuals que va baixar fins als 4.200 just abans de la pandèmia**, el 2020 van caure fins als 2.000 i el 2021 repunten lleugerament, amb 2.400. Els itineraris posteriors a aquestes situacions poques vegades porten a situacions d'estabilitat, sigui per temporalitat, inadequació o inseguretat. L'espiral d'exclusió o vulnerabilitat es manté.

A l'àrea metropolitana de Barcelona, **el 10% de la població viu en situacions de sobreocupació de l'habitatge**, amb certs col·lectius més afectats: llars amb infants (15%), llogaters/es (18%), rendes baixes (19%) i persones migrades (24%). Pràcticament **el 40% de les llars que viuen de lloguer hi destinen el 40% o més dels seus ingressos** i s'estima que el 20% hi destina més del 60%. En la franja més baixa de renda, **la proporció dels que hi destinen el 40% o més arriba al 57%**. Es fan evidents la inequitat i les fortes asimetries entre col·lectius i territoris, i la previsió que es redueixi dràsticament la proporció de població que viu en règim de propietat (avui 73% a Barcelona ciutat i 81% a l'àrea metropolitana, que passaria a ser un 61%) farà que augmenti encara més el risc de vulnerabilitat habitacional. En el cas de les persones migrades, la **normativa d'estrangeria** aboca avui entre 100.000 i 120.000 persones a la irregularitat administrativa, una situació que genera automàticament exclusió i vulnerabilitat residencial, i la monoparentalitat és un altre factor amb un alt impacte.

Pel que fa al territori, l'índex de vulnerabilitat urbana mostra que **l'exclusió residencial està concentrada**: el 70% de la població al decil més alt de vulnerabilitat es troba al Besòs i el 30% restant, a l'eix transversal del Llobregat. A la resta de municipis, n'hi ha alguns on no existeix cap zona en aquest decil més alt. Entre els factors que determinen el volum i la distribució asimètrica de l'exclusió residencial s'hi inclouen el creixent distanciament entre els preus de l'habitatge i les economies personals i familiars, la manca d'instruments de regulació pública, les febles polítiques de garantia d'ingressos, la 'finançarització' de l'habitatge —amb elements com els vehicles d'inversió immobiliària amb tracte privilegiat (SOCIMI), les Golden Visa o les dinàmiques de substitució de mercat residencial per turístic— i l'assetjament, el racisme i la discriminació immobiliàries.



El director de l'IERMB va afirmar que **«en condicions de voluntat política i existència de recursos, és perfectament imaginable una situació d'enfortiment de les polítiques públiques»** com per reduir de manera significativa l'exclusió residencial en l'àmbit metropolità. Per superar els dèficits actuals caldria que fossin de caràcter universal o especialment focalitzades en l'exclusió residencial, incloent-hi l'increment del parc protegit, un sistema de control públic dels preus de lloguer, la rehabilitació orientada a la transició ecològica i la creació de cohesió social i urbana.

Per últim, Gomà va desgranar les tres dimensions que haurien de tenir les polítiques d'habitatge: preventiva (programes d'ajut al lloguer, garantia de subministraments bàsics), d'emergència i basades en itineraris d'inclusió consolidats i ben dotats de finançament. A més, va reclamar apostar per la innovació impulsant experiències com Metròpolis Barcelona, l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús o els habitatges d'emancipació o amb suport, així com tenir sempre present la dimensió de barri.

## 2.3 Experiències, esculls i perspectives vers la garantia del dret a l'habitatge

### Taula d'ens locals, tercer sector i activisme

Partint de la necessitat de comptar amb tots els actors implicats en les polítiques i la lluita pel dret a l'habitatge, i d'acord amb l'objectiu de la jornada de generar un espai de treball compartit per contrastar, aterrar i desenvolupar les propostes que recull l'informe INSOCAT 14, la taula d'experiències va comptar amb la participació de diferents perspectives des del terreny. Es va generar un debat entre entitats d'acció social, activisme ciutadà i institució local (Diputació de Barcelona, en aquest cas) moderat pel Síndic de Greuges de la ciutat, **David Bondia**.

L'abordatge de la qüestió en clau municipal i metropolitana va ser el fil conductor de la sessió, en què es va plantejar la proposta de crear una taula de coordinació en habitatge a aquesta escala seguint el model d'altres taules sectorials. Entre el públic, el Síndic Local de Cornellà, **Joan Barrera**, va denunciar el centralisme de Barcelona, advertint que es genera la sensació que les polítiques que engega la capital catalana són les que s'implementaran a la resta del territori, quan no és així. El portaveu del Sindicat de Llogateres, **Enric Aragonès**, va demanar acabar amb «la deslleialtat de l'àrea metropolitana vers les polítiques de la ciutat de Barcelona», ja que la pujada de preus és generalitzada a tot el territori i, per tant, cal una política metropolitana coordinada.

La primera constatació del debat va ser que la dificultat d'accés a l'habitatge és un problema estructural, no conjuntural. **Francesc Hernández**, cap del Servei de Suport als Serveis Socials Bàsics de la Diputació de Barcelona, va reconèixer que l'oferta de dispositius residencials que la institució vehicula a través dels serveis socials no poden complir amb la seva vocació de temporalitat perquè s'acaben convertint en solucions a mitjà i llarg termini davant la manca d'alternatives. A més, va assenyalar que, en contrast amb altres llocs d'Europa on els serveis socials formen part de l'Estat de Benestar i tenen una visió universal, al nostre país pesa l'estigmatització dels qui hi recorren i la manca de recursos fa que estiguin desbordats.

Des de la ciutadania organitzada es corrobora aquesta saturació i una gran precarietat, tal com va exposar **Enric Aragonès**. A més, «**s'hi suma el fracàs constatat de la resposta assistencial, que es fa evident quan l'administració envia la gent als moviments socials**». Un fenomen que podria haver afavorit «un canvi en la cultura cap a un enfocament d'autoorganització col·lectiva, d'autotutela dels drets». Una perspectiva que comparteixen els professionals des de l'Associació Oasiurbà, formada fonamentalment per arquitectes i advocats especialitzats en habitatge. El coordinador jurídic de l'entitat, **Ivo Recoder**, va apuntar a les lògiques capitalistes i mercantils que regeixen el mercat immobiliari com a causa principal de la situació actual. «Cal regular, fer normes per assegurar que els propietaris privats compleixin la seva responsabilitat vinculada a la **funció social de l'habitatge**. La normativa avui a Catalunya és completa –va explicar–, però confusa, i l'administració pública no té capacitat de posar en pràctica els mecanismes de què ens hem dotat legislativament. Les dinàmiques les imposen els qui volen fer negoci».

En l'aterratge de l'impacte i les mesures per contrarestar-lo hi va haver consens que la transversalitat és clau perquè la problemàtica està al centre de tots els projectes vitals i afecta tots els col·lectius. **Sonia Lacalle**, responsable de l'Assessoria Jurídica Social de Càritas Diocesana de Barcelona, va puntualitzar que l'habitatge és la demanda més freqüent al programa d'assessorament legal de l'entitat. La intervenció intenta emmarcar-se en la lògica del dret preventiu, però quan no és possible cobrir les necessitats s'activen els instruments de defensa i també es duen a terme negociacions amb fons d'inversió, finalitzacions de contracte (sobretot de renda antiga, on es produeix molt d'assetjament immobiliari), intermediació amb propietaris (sobretot grans tenidors, «els fons voltors fan barbaritats»), informació d'ajuts públics en matèria d'habitatge, acompanyament a l'advocat d'ofici i col·laboració amb una fundació que disposa d'habitatges socials.

**Enric Aragonès** va situar com a prioritats dues línies d'acció: «l'extensió de pràctiques sindicals amb metodologia pròpia i la creació d'un relat que trenqui amb la idea dels experts suposadament objectius que, en realitat, tenen interessos privats».



La realitat invisibilitzada del relloguer d'habitacions preocupa especialment en el cas dels menors, que des de Càritas es constata com, de vegades, no han conegut una altra forma de vida. Per a **Sonia Lacalle**, la inseguretad jurídica que suposa un desnonament no és prou coneguda ni rep el seguiment que requereix. De fet, **els ajuts per al lloguer d'habitacions són una mostra de les normatives i polítiques que s'allunyen de la realitat, amb requisits que no es poden complir** com ara disposar d'un contracte que ho acrediti. Les situacions d'infrahabitatge, fins i tot properes al sensellarisme, són cada vegada més freqüents, però alhora per a **Enric Aragonès** un dels reptes actuals és «explicar la diversitat de casos de manera que les persones que tenim un sostre garantit actualment i a curt termini no desconnectem d'altres realitats, ja que **la inseguretad o inestabilitat també és no saber si podràs seguir vivint al teu barri**».

Per passar a l'acció, els quatre participants en el debat van coincidir que cal coordinar-se i treballar en xarxa mitjançant estructures que facilitin un tràfic fluid d'informació i agilitat en les derivacions, així com mecanismes per vèncer la desconfiança.

Amb l'horitzó de les eleccions municipals de 2023, **la creació de parc d'habitatge públic va ser l'objectiu de màxims que va generar més consens**. Un parc d'habitatge públic i definitiu. I que s'aprofitin vies com el templeig i el retracte.

També es va plantejar la necessitat d'una major duresa per fer complir les mesures que s'adopten, dotant de personal tècnic els equips d'inspecció i sent contundents amb les sancions. **Ivo Recoder** va recordar que «la llei ens ofereix l'oportunitat d'expropiar i qui no compleix pot acabar perdent propietats en benefici de la comunitat, la qual cosa comportarà un augment del parc públic».

Per a **Sonia Lacalle**, el primer pas ha de ser **complir la llei en relació a l'empadronament**, en la línia del que fa la ciutat de Barcelona on 9.900 persones estan empadronades malgrat no tenir un domicili fix. La vulneració d'aquest dret combinada amb la Llei d'Estrangeria genera «bucles terribles», va advertir.





## Taula d'administracions públiques: Govern espanyol, Generalitat de Catalunya i Ajuntament de Barcelona

En la lògica de generar un espai de trobada i de diàleg, la jornada va comptar amb les diferents administracions amb competències en matèria d'habitatge: Estat, Generalitat i ens locals (Ajuntament de Barcelona en aquesta segona taula, Diputació de Barcelona i Àrea Metropolitana de Barcelona en els espais previs i posterior). La periodista d'Alternatives Econòmiques **Ariadna Trillas** va moderar el debat entre el secretari general d'Agenda urbana i Habitatge del Govern espanyol, **David Lucas**; el secretari d'Habitatge i Inclusió Social de la Generalitat de Catalunya, **Carles Sala**; i la regidora d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona, **Lucía Martín**. Amb la mirada posada a les **eleccions municipals de 2023** com a moment clau per vehicular les propostes i assolir compromisos per part de les forces polítiques, els tres responsables polítics van ser interpellats en relació a les actuacions dels seus respectius governs per garantir el dret a l'habitatge i assegurar la seva funció social.

**David Lucas** va començar reconeixent que l'habitatge és «**un dels dos problemes fonamentals que en 40 anys no hem sabut resoldre**» (l'altre, el mercat laboral). Si bé hi ha 2,3 milions d'habitatges impulsats per les administracions en sòl públic (dada de l'Observatori de l'Habitatge i el Sòl), **el règim de tinença no ha potenciat el parc públic** i aquí rau l'origen del dèficit actual. Els tres objectius del Govern avui davant d'aquest escenari són:



1. Avançar en la consolidació del dret mitjançant la **Llei d'Habitatge** en tramitació al Congrés dels Diputats. Entre les qüestions que més debat generen, la més complexa és el **control dels preus de lloguer**.
2. Conformar **parcs públics d'habitatge** molt potents, aportant-ne per part de l'Estat 100.000 que se sumarien al que facin les comunitats autònomes i els ajuntaments.
3. Col·laborar amb el tercer sector i altres actors per **millorar la qualitat residencial i del parc públic existent**, molt antic.

En nom del Govern català, **Carles Sala** va afirmar que «cal sortir de situacions conjunturals que col·lapsen i anar cap a instruments estructurals», començant per una bona diagnosi i planificació (el Pla Territorial d'Habitatge marca com a objectiu un 15% d'HPO als municipis amb demanda acreditada i un 7% al conjunt de Catalunya), l'abordatge del sensellarisme i una major seguretat jurídica. Va lamentar la confusió legislativa actual, amb 15 normes amb rang de llei relacionades amb l'habitatge —«estem instal·lant i desinstal·lant lleis tot el dia, una experiència horrorosa per a l'activació de programes complexos», va afirmar— i va desgranar polítiques preventives i respostes reactives per part de la Generalitat. En el primer bloc, intermediació, prestacions i ajuts al lloguer i prestacions extraordinàries per evitar desnonaments. En el segon, la Mesa d'Emergència i el tempteig i retracte per disposar de més habitatges. Tot i així, va advertir que «**si la moratòria als desnonaments acaba d'un dia per l'altre, serà un tsunami i no tindrem instruments per donar-los sortida**».

El secretari d'Habitatge i Inclusió Social confia poder comptar amb l'**Observatori Català de l'Habitatge** que impulsa el Govern aquest any 2022, per elaborar entre altres un **registre d'habitatges buits i un registre de grans tenidors**. Va reconèixer estar «en suspens» pel que fa a dotació pressupostària i va reclamar «el pacte dels 1.000 milions d'euros com més aviat millor», apuntant a l'estalvi que ha suposat la desaparició de les desgravacions fiscals per hipoteques com una possible font d'ingressos per a polítiques d'habitatge. A més, va reclamar innovació: més enllà d'oferir sostre, desplegar també un acompanyament social integral i enfortir la col·laboració entre administracions i publicoprivada. «L'Incasòl no serà ni molt menys suficient —va afirmar—. Hem d'assolir una xifra significativa a través de la compra, la promoció o altres vies, la qual cosa implica inversió».

La consigna per a l'Ajuntament de Barcelona és «explotar al màxim les competències pròpies de l'àmbit municipal des d'habitatge i des d'urbanisme», segons va exposar **Lucía Martín**. Un dels objectius és que **el 30% de l'habitatge ja construït sigui de protecció oficial** —«gràcies a una norma impulsada pels col·lectius en defensa del dret a l'habitatge»—, la qual cosa és fonamental perquè n'hi hagi a zones centrals perquè **permet transformar habitatge ja construït en sòl públic**. Un altre recurs és el tempteig i retracte, mitjançant el qual s'han aconseguit 380 habitatges, aplicat també a la compra d'edificis sencers (fins al moment se n'han

adquirit 13). A través del PEUAT (Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics) s'ha apostat per la regulació dels pisos turístics il·legals i les competències compartides al Consorci de l'Habitatge (60% Generalitat, 40% Ajuntament) permeten al consistori pressionar per incrementar l'oferta d'habitatge de lloguer: **«Avui hi ha en construcció més de 2.000 habitatges, dels quals el 80% serà per a lloguer»**, va informar.

Per altra banda, la regidora d'Habitatge i Rehabilitació va destacar l'actuació de la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge per evitar pràctiques de racisme immobiliari i de la Unitat Antidesnonaments, «pionera en la incorporació de l'experiència comunitària a la pràctica institucional» amb la qual s'han aturat més del 90% de les ordres de llançament a la ciutat. També els Aprop, contenidors d'habitatge per allotjar persones en situació d'emergència «que són, alhora, llavors de properes promocions industrialitzades», l'empresa promotora publicoprivada Metròpolis Barcelona i el conveni ESAL amb fundacions i cooperatives per a la cessió de sòl destinat a promocions socials i cooperatives d'habitatge.

La **lleï estatal d'habitatge** en tràmit va centrar bona part del debat. **Ariadna Trillas** va recordar l'advertència de les entitats socials prohabitatge que si no s'accepten algunes de les 60 esmenes presentades, «no hi haurà llei» per plantejar al representant del Govern espanyol quines esmenes clau està disposat a acceptar.

**David Lucas** es va mostrar **«convençut que la llei s'aprovarà al Congrés abans d'acabar l'any»**, si bé va insistir en la importància d'evitar la inseguretat jurídica que podria generar. «Ja hi ha un informe del CGPJ que apuntava algunes qüestions i podria ser impugnada immediatament» si no es dota de les garanties necessàries. «La llei ha de garantir la funció social de l'habitatge, però també el dret de propietat», va assenyalar.

En relació a les esmenes rebudes, **els aspectes que han generat més debat són el marc competencial** (ser respectuosos amb les comunitats autònomes especialment pel que fa als parcs públics d'habitatge i la determinació d'àrees tensionades, que a banda del control de preus també es veuran afectades per qüestions com la concessió d'ajuts, els incentius en les reserves de sòl, l'accés a compra d'habitatges buits, etc.) **i els desnonaments** (mecanismes per evitar que persones vulnerables siguin expulsades sense alternativa residencial). Malgrat les altes expectatives dipositades en la llei, també va advertir que no serà garantia de res si no es desplega en mesures polítiques que la facin efectiva. I en aquest sentit serà clau la dotació pressupostària –la previsió del Govern espanyol per als propers quatre anys és de 10.000 milions d'euros, als quals s'hauran de sumar el que hi destinin les comunitats autònomes i els ajuntaments— i la bona gestió, incloent-hi la col·laboració entre administracions per treure el màxim profit als recursos disponibles.

En relació a la Llei, **Lucía Martín** va reclamar «corresponsabilitzar els propietaris establint lloguers socials i un límit del 2% per topiar l'increment interanual en un mateix contracte», ja que «si no es regulen els preus de tot tipus de propietaris, la llei serà insuficient».

Quant al parc d'habitatge públic, **l'objectiu d'assolir un 15% del total a Catalunya abans de 2030 continua lluny**. Carles Sala va lamentar l'endarreriment del pla territorial sectorial d'habitatge, que està redactat però no dotat encara dels instruments necessaris, i va xifrar el dèficit en 200.000 habitatges com a mínim. «Hem de veure si hi ha voluntat dels ens locals de mobilitzar sòl existent per a construcció d'HPO en règim de lloguer amb qualificació indefinida, que és el que s'ha demanat de cara a l'obtenció de fons europeus Next Generation», va afegir.

**Lucía Martín** va introduir finalment dues qüestions: el finançament i la fiscalitat. Sobre el primer va compartir les dificultats en la cerca de recursos per al cofinançament –«estem havent de recórrer a la banca europea perquè la tradicional cada vegada finança menys quan es tracta d'operacions d'habitatge públic-social-comunitari»—, quan a altres països s'ha desenvolupat una arquitectura financera que respon a la voluntat de promoure el model. Als Països Baixos, per exemple, «les *housing associations* gestionen parcs amplíssims i es financen gràcies a avals de l'Estat amb facilitats fiscals», mentre que aquí «les administracions que promovem habitatge estem penalitzades fiscalment respecte a les SOCIMI».



## Diàleg acadèmic: prioritats i realisme en la lluita pel dret a l'habitatge

El director de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, **Jordi Bosch**, i l'advocada especialista en urbanisme i habitatge **Dolors Clavell**, van agafar el relleu a la taula d'administracions públiques aportant una visió amb una vessant acadèmica, però basada alhora en l'experiència pròpia sobre el terreny. L'anàlisi va partir de constatar que «**al segle XX hem tingut una política d'habitatge dominada per l'interès privat i l'HPO de compra, que no experimenta canvis substancials fins a l'esclat de la bombolla immobiliària**», en paraules de Bosch. Després de la pràctica desaparició del lloguer social, que coincidint amb aquest moment presenta la seva sèrie històrica més baixa des que hi ha estadística, s'entra en una fase de transició en què «no trobem un model de política d'habitatge que no sigui només el de l'emergència, amb un enfocament conjuntural de base jurídica que augmenta les exigències a les funcions socials», segons Bosch. Ara el que cal és planificar a mitjà i llarg termini, incloent-hi les partides pressupostàries i la rendició de comptes. I pel que fa a la gestió, «canviar la governança i la governabilitat amb institucions adaptades a les necessitats actuals, que puguin fer coses diferents». El director de l'OH-B va enumerar algunes de les fites a treballar: empreses públiques, iniciatives publicoprivades, polítiques estructurals de lloguer social i un paper cada vegada més rellevant del tercer sector social. Sense oblidar que «les polítiques d'habitatge són lentes i cares, molt difícils de construir i fàcils de desmuntar».



**Dolors Clavell**, per la seva banda, va descriure el moment actual com el de «més coneixement que mai en matèria d'habitatge, però també el de més desgavell». Va clamar per una política d'habitatge que incorpori una mirada des de l'àmbit social no assistencial i que sigui alhora realista en clau empresarial, ja que al seu parer, per aconseguir un parc d'habitatge assequible al marge de les lleis del mercat, cal fer atractiva la promoció de lloguer. I per copsar tot l'escenari s'ha de parlar també de finançament i de fiscalitat, perquè «invertir avui en lloguer a Catalunya no és atractiu». El lideratge administratiu ha de ser supralocal i la màxima responsabilitat la va dipositar en la Generalitat, que a més ha de donar «suport pràctic als ajuntaments que volen fer coses en matèria d'habitatge i no tenen el bagatge».

La moderadora del diàleg, **Mònica Plana**, membre del Grup de Treball d'Habitatge d'ECAS, va posar sobre la taula la fi de les moratòries als desnonaments i **Jordi Bosch** va recordar que el Parlament Europeu insta els governs a mantenir les mesures mentre no hi hagi alternatives residencials. **Dolors Clavell** va demanar «fer endreça de com atenem i a qui», donant prioritats a certs perfils com ara llars vulnerables i persones en llista d'espera de la Mesa d'Emergència. L'articulació de la desobediència que es manifesta, entre altres, en les *okupacions*, va ser objecte d'un debat controvertit i va donar pas a les conclusions.

Per a **Bosch**, cal despolititzar part de la discussió per centrar-se en el disseny de les polítiques d'habitatge des d'un punt de vista tècnic i no perdre'ns en el debat ideològic, així com una planificació conjunta i un model de governança que permeti executar a l'escala adequada i amb els límits ben establerts. **Clavell**, per la seva banda, va reivindicar «més gestió i no tants canvis normatius, que ens han portat a una situació delirant a Catalunya. La gestió és menys *glamurosa* que les lleis, però és el que resol; ens falta arremangar-nos més i posar-nos a treballar».



**Participació**

**65** Total persones assistents

**55** Total entitats socials

**2** Total moviments socials

**13** Total administracions

**12** Total institucions

**3** Total partits polítics

# El repte de l'habitatge a Barcelona en clau metropolitana

20.07.2022

Espai Francesca Bonnemaison

entitats  
catalanes  
d'acció  
social



Diputació  
Barcelona