



SERVEIS PÚBLICS
D'ACCIÓ SOCIAL
DE CATALUNYA, S.L.

El repte

**Com gestionar la política d'habitatge com a eix
vertebrador de la comunitat?**

30 de Juliol, 2018

Challenge Brief

Com gestionar la política d'habitatge com a eix vertebrador de la comunitat?

1. Dades bàsiques

*"Tota persona té dret a un nivell de vida que assegurï, per a ell o ella i la seva família, la salut i el benestar, especialment quant a alimentació, vestir, habitatge, assistència mèdica i als serveis socials necessaris; també té dret a la seguretat en cas d'atur, malaltia, incapacitat, viduitat, vellesa o altra manca de mitjans de subsistència independent de la seva voluntat."*¹

La problemàtica de l'accés a l'habitatge s'ha convertit en els darrers anys en un problema estructural de la societat. El fort increment dels preus, tant de compra com de lloguer, unit a una política d'habitatge ineficient, ha provocat que l'accés a un habitatge sigui un dels principals problemes per a diferents col·lectius de la societat, però sobretot per a aquells més desfavorits com la gent gran, els joves i els immigrants.

Alguns dels grans problemes de l'habitatge són:

1. Precarietat, salaris baixos i dificultat d'accés a l'habitatge.
2. Els preus dels habitatges segueixen augmentant de forma desigual en relació a les rendes de la població.
3. Gentrificació i concentració a les ciutats: l'equilibri entre vells i nous residents.
4. L'increment de lloguers turístics provoca menor disponibilitat d'habitatges de lloguer privat.
5. La manca d'un parc d'habitatges suficient destinat al lloguer social, i a la gent gran, joves i immigrants.
6. Les dificultats dels col·lectius més vulnerables per accedir i mantenir els seus habitatges i, per tant, ha augmentat l'exclusió residencial.
7. Desplaçament de la ciutat cap a poblacions radials no preparades per absorbir aquesta quantitat de nova població.
8. Mercantilització de l'habitatge que genera pràctiques de mercat no alineades amb les necessitats de la comunitat.

L'habitatge, un dret humà

El dret a disposar d'un habitatge digne està reconegut per diferents instruments autonòmics, estatals i supraestatals, i tots ells suposen obligacions concretes per als poders públics i també privats. La legislació internacional sobre els drets humans ho considera com un dret autònom.

La crisi financera del 2007 va portar a un increment de les desigualtats socials i la recessió, així com a una reducció de les dotacions pressupostàries a nivell europeu de polítiques públiques que garanteixen l'accessibilitat a l'habitatge. L'augment dels preus dels pisos a les principals ciutats europees afecta

¹ Article 25 de la Declaració Universal de Drets Humans. Assemblea General de les Nacions Unides, *Declaració Universal dels Drets Humans (Resolució 217 A (III), de 10 de desembre de 1948)*

directament la ciutadania, fent que la crisi sobre l'habitatge segueixi. Un terç dels ciutadans, a nivell europeu, reconeix estar limitat pel cost de l'habitatge. Tal i com han assenyalat diversos informes i entitats en defensa del dret a l'habitatge², a Europa, la impossibilitat de fer front al deute hipotecari té un efecte directe en els col·lectius més vulnerables.

L'any 2019, el projecte 10x10 Càpsules d'Innovació s'enfoca a presentar intervencions públiques, privades i mixtes que aconseguixin millorar la situació de l'habitatge a través d'iniciatives que resolguin les diferents problemàtiques relacionades, posant especial atenció en aquelles iniciatives que aborden el problema des d'una perspectiva transversal, treballant habitatge i serveis socials conjuntament.

2. Dinàmiques actuals

Habitatge social

Les limitacions de l'habitatge social fa que el parc d'habitatge social no pugui créixer a la velocitat de la demanda, les llistes d'espera són creixents en diversos països europeus. L'informe de la Taula del Tercer Sector de 2017 sobre habitatge estima que a Catalunya les entitats financeres disposen d'uns 47.000 habitatges buits, i aquestes només han cedit temporalment un 10% dels seus actius a finalitats socials. A Catalunya hi ha un total 46.974 habitatges buits després d'un procés d'execució hipotecària³.

Els proveïdors d'habitatge social segueixen oferint preus significativament més baixos que el mercat, però s'enfronten a un doble repte: la disminució dels ingressos dels residents actuals, la precarietat laboral de les famílies i la gran quantitat de persones registrades a les llistes d'espera. Aquesta situació comporta que les principals vies d'accés a un habitatge social (registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial) no donin resposta a les necessitats actuals i que moltes persones no vegin garantit el seu dret a accedir a un habitatge digne i assequible.

Les dinàmiques de rendes de les persones i preus d'habitatge són desequilibrades

Hi ha un vincle directe entre l'augment de la desigualtat a escala mundial i l'habitatge. La quantitat de famílies pobres que paguen massa per l'habitatge s'ha duplicat a Espanya, Portugal i Irlanda. Les dades a nivell europeu indiquen que la major part dels residents viuen en règim de propietat, i que el lloguer tendeix a ser una opció secundària: les persones que viuen en habitatge de propietat tenen salaris mitjos o elevats, mentre que els llogaters tendeixen a coincidir amb els que tenen menys recursos.

Les classes mitjanes han perdut poder adquisitiu i existeix una enorme disparitat entre les rendes del patrimoni i les rendes del treball. Un dels problemes estructurals de països amb polítiques públiques febles en matèria d'habitatge és que les rendes del patrimoni han excedit, per molt de temps i de forma persistent, les rendes del treball.

La crisi financera del 2007 va provocar que les desigualtats en habitatge i ingressos es reafirmessin. La situació de crisi econòmica ha tingut un impacte molt assenyalat en el mercat de treball, que s'ha traduït

² CIBOD: [L'habitatge assequible a Europa: polítiques públiques innovadores que poden abordar amb eficàcia la crisi de l'habitatge](#) (09/2017), Maria Sisternas Tusell, urbanista, MEDIAURBAN

³ Març 2016 Nació Digital va fer la petició al [Registre d'Habitatges Buits](#) per conèixer la quantitat d'immobles buits de les entitats financeres.

en destrucció d'ocupació i un increment de la precarietat laboral. Aquesta dinàmica ha comportat un descens de la renda mitjana de les llars i un increment de població amb rendes baixes i molt baixes.

Tot i que estem en un moment de recuperació econòmica, aquesta també ha tingut un efecte en els preus de l'habitatge, que creixen més ràpidament que l'increment dels ingressos de la majoria de ciutadans dels països membres de la Unió Europea. La bretxa d'ingressos entre llogaters i propietaris s'està ampliant en diversos països, i la gent que intenta entrar al mercat de l'habitatge, com els joves, gent gran i immigrants, s'enfronta a dificultats creixents. Aquest fet fa augmentar l'exclusió residencial.

El problema de l'habitatge i el deteriorament dels barris

Els processos de segregació socioespacial urbana, fonamentats en les diferències de renda i en els canvis en les necessitats i les demandes socials, es veuen acompanyats i agreujats per una degradació física i funcional de determinants sectors urbans vinculada al problema de l'habitatge. Els plans d'habitatge no han sabut fer front a la problemàtica ja que els seus objectius han estat gairebé sempre contradictoris.

Segons el Ministeri de l'Interior, el 58% del parc d'edificis d'Espanya és anterior al 1980⁴. Això significa que són edificis construïts sense cap normativa d'eficiència energètica. Molts d'ells estan en molt mal estat, i el fet de no fer inversions per la rehabilitació és una altra de les causes d'augment dels habitatges buits.

Emancipació i accés a l'habitatge

"És una qüestió d'Estat garantir l'accés dels joves a l'habitatge. És fonamental el seu accés al mercat laboral, així com adaptar-se al fet que cada vegada vivim més anys"⁵. La dificultat de les persones joves per emancipar-se és un dels problemes de l'accés a l'habitatge. La taxa de joves d'entre 16 i 29 anys que s'independitzen ha disminuït⁶, passant d'un 32,9% a un 24,5%. El principal obstacle per la seva emancipació és no poder fer front al preu de l'habitatge degut a la seva situació d'atur o precarietat laboral. L'actual problema d'ocupació, la temporalitat i els salaris baixos, endarrereixen la decisió dels joves de poder accedir a un habitatge en propietat.

Mercantilització del sector immobiliari

L'arquitecta i urbanista Raquel Rolnik (Sao Paulo, 1956), relatora d'Habitatge de Nacions Unides entre el 2008 i el 2014, diu que l'habitatge ha evolucionat "de mercaderia a actiu financer", del seu valor d'ús a valor d'intercanvi. Els mateixos fons d'inversió que van promoure massivament habitatge i préstecs per comprar-la, ara compren l'estoc buit o amb veïns per llogar-lo, amb un poder increïble per fixar preus.

L'èxit del turisme també ha contribuït en aquesta mercantilització del sector, els pisos turístics han fet que la gent utilitzi els immobles per a lloguer temporal i no residencial.

⁴ Growing Buildings: Rehabilitación energética y parque obsoleto de viviendas en España

⁵ David Martínez, CEO d'Aedas Homes

⁶ Nació digital: Habitatge i emancipació, horitzons que s'allunyen cada cop més dels joves (Isaac Meler, agost de 2016)

Gentrificació de barris

La *gentrificació* és un procés d'elitització que la sociòloga britànica Ruth Glass, el 1964, va definir com la invasió d'alguns barris cèntrics i obrers per individus de classe mitjana. Aquests nous veïns rehabiliten les edificacions deteriorades i fan pujar el preu de l'habitatge, provocant en molt casos l'expulsió de les classes populars que originalment havien ocupat la zona⁷. Aquest procés de gentrificació de barris també pot estar impulsat o afavorit per les polítiques de regeneració urbana.

3. Enfocament

L'habitatge segueix essent un tema de primer ordre vinculat al benestar i a la convivència en societats, i per tant és important que comencem a buscar solucions des de noves perspectives. La problemàtica de l'habitatge és un fenomen complex que té diverses causes. El seu abordatge requereix la coordinació de múltiples agents, i afecta a gairebé tots els departaments de les àrees urbanes: drets socials, urbanisme i dret, finances i polítiques ambientals.

4. Palanques de canvi

Accessibilitat estable a l'habitatge

Cada vegada més ens trobem amb treballadors que viuen al carrer i pisos buits que no són accessibles a la demanda. Per tant, es buscaran innovacions que busquin fer front a la problemàtica de l'habitatge a través de:

- Iniciatives tant privades com públiques que els hi donin un nou ús a edificis buits existents.
- Iniciatives que treballin conjuntament serveis socials i habitatge; i demanda i oferta al mateix temps.
- Iniciatives per trobar habitatge a les persones sense llar (Housing First⁸).
- Que utilitzin la prevenció com a mecanisme per afrontar les situacions de risc de pèrdua de l'habitatge.
- Iniciatives que treballen la problemàtica de l'habitatge en comunitats rurals.

Regeneració comunitària i remodelació de barris

La comunitat és un factor clau per millorar i buscar alternatives per solucionar el problema de l'habitatge a llarga durada. Buscarem també aquelles iniciatives que treballin la problemàtica de l'habitatge de forma positiva a través de la implicació de la comunitat:

- Grups d'individus que s'uneixen i formen associacions d'habitatge d'autoconstrucció o cooperatives d'habitatge.

⁷ El Temps: [La sacsejada dels barris vells](#) (Xavier Puig i Sedano, juny 2017)

⁸ Desenvolupat pel Dr. Sam Tsemberis, amb Pathways to Housing a Nova York, a principis dels anys 90: (Tsemberis, SJ (2010) Housing First: The Pathways Model to End Homelessness for People with Mental Illness and Addiction Minneapolis: Hazelden).

- Iniciatives de masoveria urbana. Una fórmula interessant per a finques buides o edificis públics que s'estan deteriorant: els propietaris en cedeixen l'ús per un temps determinat, a canvi que els usuaris assumeixin unes obres de rehabilitació i manteniment acordades.
- Cooperatives de cessió d'ús. Contracte pel qual es cedeix l'ús d'un habitatge per un temps indefinit, a canvi del pagament d'un preu equiparable a un "lloguer tou" de llarga durada o indefinida. És un model entre el lloguer i la compra, ja que ofereix la seguretat d'ús de la compra.
- Dret de superfície. El dret a realitzar una construcció, o de disposar-ne d'una ja existent en propietat aliena, durant un període de temps convingut. La superfície és propietari de les constructores i la propietat del sòl la manté una altra persona, com ara l'Administració. Alguns municipis europeus, a més, proposen fórmules de dret de superfície que s'anticipen a les situacions de pèrdua de feina o problemes econòmics⁹.
- Autoconstrucció. Participació dels usuaris durant la fase d'execució o rehabilitació del seu habitatge.

5. Criteris de recerca de solucions innovadores

- **Evidència d'impacte.** Innovacions que proporcionin un model que generi els resultats esperats. Si pot ser, projectes que hagin estat mínimament avaluats.
- **Adaptabilitat.** Innovacions que no siguin específiques per a cada context, sinó que siguin potencialment adaptables a diferents entorns culturals, socials i econòmics.
- **Model de sostenibilitat.** Innovacions amb un model d'ingressos diversificat, l'optimització de recursos o l'ús de recursos de la comunitat, de manera que no depenguin dels subsidis regulars per sostenir les seves operacions.
- **Recerca local i global.** Recerca d'innovacions en l'entorn local i innovacions de tot el món, des de contextos propers (com Europa i Amèrica del Nord) fins a contextos ben diferents (com Àfrica, Amèrica Llatina o Àsia).

⁹ CIDOB: [L'habitatge assequible a Europa: polítiques públiques innovadores que poden abordar amb eficàcia la crisi de l'habitatge](#) (Maria Sisternas Tussell, Setembre del 2017)