

ACE 26

Electronic offprint

Separata electrónica

POLÍTIQUES PÚBLIQUES D'HABITATGE, MÉS ENLLÀ DE LA CONSTRUCCIÓ. L'HABITATGE, EL QUART PILAR DE L'ESTAT DE BENESTAR

Antoni Sorolla Edo

Cómo citar este artículo: SOROLLA, A. *Polítiques públiques d'habitatge, més enllà de la construcció. L'habitatge, el quart pilar de l'estat de benestar* [en línea] Fecha de consulta: dd-mm-aa. En: *ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 9 (26): 223-233, 2014. DOI: 10.5821/ace.9.26.3691. ISSN: 1886-4805.

ACE

Architecture, City, and Environment
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

ACE 26

Electronic offprint

Separata electrónica

HOUSING POLICY, BEYOND BUILDING. THE FOURTH PILLAR OF WELFARE STATE

Key words: Housing Policy; social function of housing; protected housing.

Abstract

Dignified housing is a basic concept of a model of society seeking for cohesion and social justice, which wants to ensure diversity and living together and the territorial balance as a basic element for the construction and transformation of the city. So, either the structure of our society or social imbalances it is clear that some citizens can fully enjoy this right while is almost impossible to achieve for others. I think that we have to be fully aware of the role and social function of housing beyond the meaning in economic terms. We must defend housing as a market of use, not as a financial market. And, therefore, it is clear that we must rethink housing policy and the concepts of social housing and residential mobility.

This paper wants to point out some thoughts to consider the problem of housing as a principle of social priority highlighting why and how public housing as we have conceived so far, and why is required active and budget policies by the public administration under a new title that overcome the traditional concept of official protection housing, and provide a proactive response to the problem of access to housing.

ACE

Architecture, City, and Environment
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

POLÍTIQUES PÚBLIQUES D'HABITATGE, MÉS ENLLÀ DE LA CONSTRUCCIÓ. L'HABITATGE, EL QUART PILAR DE L'ESTAT DE BENESTAR

SOROLLA EDO, Antoni¹

Remisión inicial: 13-05-2014

Remisión final: 26-07-2014

Palabras clave: Política d'habitatge; funció social de l'habitatge; habitatge protegit

Resumen

L'allotjament digne és un concepte bàsic d'un model de societat que busca la cohesió i la justícia social, que vol garantir la diversitat i la convivència i que parteix de l'equilibri territorial com a element bàsic per a la construcció i transformació de la ciutat. Ara bé, ja sigui per l'estructura de la nostra societat o pels desequilibris socials de la mateixa, és evident que alguns ciutadans poden gaudir plenament d'aquest dret mentre que per altres és gairebé impossible d'assolir. Crec que hem de tenir plena consciència del paper i la funció social de l'habitatge més enllà del que significa en termes econòmics. Ens cal defensar l'habitatge com un mercat d'ús, no com un mercat financer. I, per tant, és evident que cal replantejar la política d'habitatge, el propi concepte de l'habitatge social i el concepte de mobilitat residencial.

Aquest text vull apuntar una sèrie de reflexions per considerar el problema de l'habitatge com un principi de prioritat social i que ens porten a posar en crisi el perquè i el com de l'habitatge protegit tal com l'hem concebut fins ara, per el que és necessària una política activa i pressupostaria per part de l'administració pública que, sota un nou títol que superi el concepte d'habitatge protegit tradicional, doni una resposta proactiva al problema de l'accés a l'habitatge.

1. La funció social de l'habitatge

La primera pregunta que ens hem de fer és: per què és necessària una política pública d'habitatge. I la resposta requereix partir de que un allotjament digne és un dret bàsic per a qualsevol ciutadà, i que això implica que l'administració pública ha d'establir polítiques per assolir-ho.

¹ **Antoni Sorolla Edo:** Arquitecte. Gerent adjunt d'Habitatge d'Hàbitat Urbà de l'Ajuntament de Barcelona. Email de contacte: asorollae@bcn.cat

L'allotjament digne és un concepte bàsic d'un model de societat que busca la cohesió i la justícia social, que vol garantir la diversitat i la convivència i que parteix de l'equilibri territorial com a element bàsic per a la construcció i transformació de la ciutat. Sota aquestes premisses bàsiques, és obvi que l'habitatge està emergint com un pilar bàsic de l'estat del benestar i, com a tal, té una vocació universal. Això es reflecteix en la Constitució que reconeix aquest dret com a tal, tot i no ser exigible ni estar garantit.

Ara bé, ja sigui per l'estructura de la nostra societat o pels desequilibris socials de la mateixa, és evident que alguns ciutadans poden gaudir plenament d'aquest dret mentre que per altres és gairebé impossible d'assolir.

Així com es van construir els primers hospitals per a pobres, ara ens cal centrar-nos en les polítiques d'habitatge pels grups que pateixen qualsevol disfunció que no els permet exercir i gaudir d'aquest dret.

En aquest context entenc que la política d'habitatge públic ha d'estar dirigida a aquells col·lectius que necessiten habitatge i no en disposen; a aquells col·lectius que tenen habitatge però el tenen en mal estat; i a aquells col·lectius que tenen habitatge, però corren el risc de perdre'l. I, per tant, és evident que cal replantejar la política d'habitatge i el propi concepte de l'habitatge social.

Crec que hem de tenir plena consciència del paper i la funció social de l'habitatge més enllà del que significa en termes econòmics. Ens cal defensar l'habitatge com un mercat d'ús, no com un mercat financer. Hauríem d'aconseguir que el mercat immobiliari fos una indústria, no un refugi econòmic i, com a tal, amb marges de negoci limitats, encara que fos en base a la regulació del preu de la matèria prima, en aquest cas el sòl.

Cal tenir present que la matèria prima, el sòl, és un bé limitat i no produïble i, per tant sembla discutible que no es consideri com un bé col·lectiu i que no es tracti de manera diferenciada. El sòl no pot ser un bé de consum. La consideració del mercat immobiliari com un mercat estrictament financer porta a uns despropòsits prou coneguts i posa en qüestió l'essència bàsica de considerar l'accés a l'habitatge com un dret bàsic. El mercat immobiliari ha de ser industrial no financer. La lectura estrictament financera no concep cap dret bàsic, no té en consideració la necessitat, ni la demanda, ni la pròpia activitat immobiliària com una activitat professional específica,... només pensa en rendiments, inversions i plusvàlues, i en aquest marc difícilment podrem trobar l'equilibri social que necessitem.

Però més enllà d'aquestes consideracions bàsiques, vull apuntar una sèrie de reflexions que em sorgeixen en considerar el problema de l'habitatge com un principi de prioritat social. En primer lloc, jo proposaria substituir el dret a un habitatge digne pel dret a un allotjament digne. L'objectiu és garantir un sostre i uns serveis bàsics, però no necessàriament un habitatge ja que en alguns casos els col·lectius afectats requeriran un suport i un seguiment social que es poden assolir a través d'altres fórmules d'allotjament més raonables i menys costoses per a la comunitat com ara centres d'allotjament social, d'acolliment temporal o hotels socials.

En segon lloc, hem d'assumir que la construcció d'habitatges és només un dels eixos (i no el més important) de les polítiques d'habitatge. Això s'ha posat en evidència en l'actual crisi

immobiliària i l'estat actual de l'opinió pública que reflecteix una preocupació per les disfuncions socials i exigeix respostes que no es basen en la construcció. Si acceptem que hem d'adreçar-nos a col·lectius que pateixen diferents problemes relacionats amb l'habitatge és evident que les respostes i solucions també han de ser diferents.

En tercer lloc, cal assumir el repte de debatre quins són els límits de les responsabilitats públiques, el que cal i podem garantir des de l'administració. I no per ser la pregunta òbvia tenim les respostes clares, si no tot el contrari, es plantegen molts interrogants, com per exemple:

- L'administració ha de garantir habitatge a qualsevol ciutadà, tot i que aquest no pugui pagar res pel lloguer ?, O li ha de garantir un allotjament alternatiu?
- Quin dret cal reconèixer a una persona que ocupa il·legalment un habitatge desocupat ?
- L'administració pública es pot mantenir al marge del drama produït per impagaments d'hipoteques i lloguers de moltes persones que han perdut la feina ?

Crec que aquests són alguns dels aspectes que des de l'administració pública no hem estat capaços de donar resposta.

En quart lloc, m'agradaria posar l'atenció en la qualitat de les normes de l'habitatge. Tenim per una banda persones que viuen en condicions molt precàries o al carrer, i d'altra banda legislem amb estàndards d'habitabilitat i serveis tant alts que, en molts casos, estan per sobre dels de la majoria de països europeus.

2. Els eixos d'actuació actual de les polítiques d'habitatge

Basat en aquestes consideracions suggereixo un cert decàleg per a definir les polítiques d'habitatge de l'administració pública:

1. La política d'habitatge no es pot entendre de forma aïllada, sinó que ha de ser integral i transversal i ha de formar part de les polítiques socials, urbanístiques i econòmiques.

L'habitatge és un factor bàsic per a la cohesió social, per a l'equilibri urbà i per a crear ciutat.

2. La política d'habitatge ha de partir del dret universal a un allotjament digne, entenent com a tal unes condicions mínimes de sostre, de serveis i de privacitat.

L'habitatge (l'allotjament) és un dels principals factors de desigualtat social i, per tant, la seva garantia ha de ser requisit previ per a una societat justa i equilibrada.

3. Les polítiques d'habitatge han de ser estructurals, amb visió de consens a mig i llarg termini. No poden tenir només una dimensió local i no en podem esperar grans resultats a curt termini.

Això, sovint, entra en contradicció amb el funcionament i les demandes de la nostra societat que exigeix solucions immediates tant per part dels ciutadans com dels seus dirigents.

4. Les polítiques d'habitatge han de tenir un alt contingut social i, com a tals, han d'incorporar programes socials amb una gestió àmplia per respondre a les demandes reals de la societat.

Programes de mediació, d'ajuts a pagar el lloguer, de resposta a situacions d'emergència, de suport social, de com tractar els problemes de convivència, etc...esdevenen cada vegada més importants.

5. És necessari tornar a definir el concepte d'habitatge assequible.

Són necessàries noves fórmules que garanteixin el dret a l'allotjament de les persones més necessitades i amb alt risc d'exclusió social i és necessari revisar els nostres estàndards doncs sovint posem un llistó no ajustat a les necessitats mínimes dels ciutadans.

El concepte clàssic d'habitatge protegit, amb importants ajuts i preus limitats, es demostra clarament caduc i insuficient per donar resposta a les necessitats actuals d'allotjament.

En canvi, considero necessari analitzar la problemàtica de l'habitatge des de la visió d'un recorregut residencial que exigeix diferents respostes en funció de les circumstàncies del moment. I per tant, cal introduir en la reflexió de les polítiques d'habitatge també el concepte de mobilitat residencial.

6. És necessari reflexionar sobre quins són els recursos públics que cal destinar a les polítiques d'habitatge, així com a quins programes i a quins col·lectius han de dirigir-se.

Si ho reconeixem com un dret bàsic i un pilar de l'estat del benestar, necessitem també assumir que això comporta aportacions de diners públics. Ningú s'imagina que es pugui garantir el dret universal a la sanitat o a l'educació sense una important acció i aportació pública. En habitatge hauria de ser el mateix.

La consideració de l'habitatge com un pilar bàsic de l'estat del benestar ha de ser un element de reflexió sobre els seus objectius i la necessitat de dirigir-se a qui ho necessiti sobre aquells que ho desitgin.

7. La garantia de la construcció d'habitatge assequible, imprescindible en molts llocs de forta demanda, només es pot basar en una intervenció en el mercat del sòl encara que aquesta sigui només una de les línies de les polítiques d'habitatge.

El planejament urbanístic i la gestió del sòl són elements bàsics i ineludibles de la responsabilitat pública.

8. És necessari superar la dicotomia venda-lloguer d'habitatge i promoure alternatives que puguin ser beneficioses tant pel promotors com per l'adjudicatari.

Probablement un habitatge protegit (amb ajuts públics i amb regulació del preu) hauria de fugir de fórmules de capitalització i generació de plusvàlues. Així, noves formes de titularitat com

cessió d'ús, dret de superfície o titularitat compartida, juntament amb lloguer i lloguer social (subvencionat) haurien de ser les apostes de l'administració pública en contraposició a estimular la compra que ha estat el model tradicional en el que s'ha apostat en el nostre estat.

9. Cal posar èmfasi en totes aquelles polítiques que tenen un impacte en el mercat construït i en els recursos ja existents.

Sense dubte, l'impuls de la rehabilitació i molt concretament la rehabilitació energètica hauria de ser una de les principals prioritats de l'acció pública.

L'ús d'habitatge és un dels principals factors de consum energètic de la ciutat (gairebé un 30% a Barcelona). Les polítiques d'habitatge haurien d'avançar cap a la ciutat sostenible i autosuficient.

10. Hem de trobar mecanismes per estimular partenariats públic-privats i el paper del Tercer Sector, ja que l'administració sola mai no serà capaç de resoldre aquest problema.

Cooperatives de cessió, entitats sense ànim de lucre, promotors socials...formen un gran ventall de col·laboradors que han de ser els garants d'un futur ampli parc de lloguer assequible.

3. La singularitat territorial de les polítiques de sòl i habitatge

Una de les més importants singularitats de les polítiques d'habitatge és la seva estricta necessitat d'adaptar-se al seu entorn territorial. Crec que haver estat poc sensibles a aquest factor és una de les causes del fracàs de moltes polítiques d'habitatge. El mercat de l'habitatge es caracteritza per l'adaptació al mercat local en el que es mou. Així, aspectes com les rendes dels potencials compradors, la tipologia dels potencials adquirents, l'equilibri entre l'oferta i la demanda, les característiques socioeconòmiques de l'entorn...acaben singularitzant el mercat.

Per això, quan es parla d'un excés d'estoc cal precisar què vol dir: molt d'aquest excés es troba en llocs sense cap demanda potencial i per tant no és un problema de temps. L'absorció d'alguns estocs, que responen simplement a una mala previsió, tenen un futur que està més a prop de l'enderroc que de la comercialització. En canvi, en altres llocs amb forta demanda, l'efecte és invers, és el cas de moltes zones de l'àrea metropolitana de Barcelona en que hi ha un problema més greu de manca d'oferta que no pas d'excés d'estoc.

Aquesta reflexió es posa encara més en evidència quan parlem de l'habitatge protegit: un mercat de preus regulats quina finalitat és garantir una oferta d'habitatge assequible arreu del territori. Però perd el seu sentit quan en molts llocs ja el preu lliure de l'habitatge està en els marges que podríem considerar genèricament *accessibles* (i en molts cassos, similar o inferior al preu màxim protegit) i per tant aquesta regulació perd tot el seu sentit.

Així mateix la disponibilitat de sòl, la dificultat d'obtenció del mateix i la mateixa finalitat del sòl públic per destinar a habitatge assequible, fa també absolutament contradictori un tractament uniforme del mateix al llarg de tot de territori.

És evident que a Barcelona i part del seu entorn, el sòl públic que s'obté per destinar a habitatge protegit representa una ínfima part del sòl urbanitzat en un mercat de força tensió per la demanda i per tant sembla indiscutible que hauria de tenir un tractament diferenciat que garantis el destí social d'aquest sòl per sempre. En àrees rurals amb molt sòl potencial i poca demanda és tot el contrari, no cal cap regulació perquè no hi ha tensions de mercat. Hem de tenir present també que hi ha una part del territori en que el mercat del sòl, sotmès a diversitat de demandes, requeriments i pressions, escapa absolutament del mercat local i és tributari d'un mercat global que s'allunya cada cop més de les necessitats i demandes dels ciutadans de l'entorn.

Potser hem de començar a pensar en nous models que donin resposta a aquestes necessitats, com per exemple la definició d'una tipologia d'habitatge assequible (o protegit) d'àmbit metropolità.

Aquestes mateixes consideracions de singularitat territorial són també evidents quan ens referim a les condicions climàtiques i a l'eficiència energètica. La necessitat d'energia vindrà condicionada també a les condicions climatològiques i de l'entorn. I per tant, les condicions de l'edificació i els seus requeriments també caldrà llegir-los en funció de la seva ubicació específica.

El mateix podríem dir de la capacitat de generar energia a prop del consum real i de com evitar o millorar els costos de magatzematge, trasllat i dependència derivats del consum d'energia. Crec doncs que les fórmules per garantir funció social del sòl destinat a habitatge protegit han de ser especialment sensibles a aquestes variables i, per tant, hem de fugir de solucions universals que ja s'ha demostrat que en alguns àmbits territorials son desproporcionades i en d'altres insuficients.

Aquestes disfuncions territorials i uniformadores es posen encara més en evidència com més ampli és el marc regulador (sigui l'estat espanyol o Europa) en que s'accentuen els elements diferencials deguts a factors físics, climàtics, de mercat, legislatiu...inclòs factors culturals i que fan encara més poc útils aquestes regulacions.

Entenc que també els diferents papers que han de fer el sector públic i el sector privat han de saber llegir aquestes singularitats territorials. En mig, un tercer sector compost per promotors socials, cooperatives i entitats sense ànim de lucre que, com ja he comentat, crec que han de ser uns molt importants actors d'aquestes noves polítiques d'habitatge.

4. El debat entre el sòl i l'habitatge

En paral·lel a aquestes disfuncions o reflexions apuntades hi ha un altre aspecte notable que dificulta la comprensió, la definició i l'execució de les polítiques d'habitatge. Em refereixo a les polítiques urbanístiques i de sòl que sovint no es parlen amb les d'habitatge i viceversa. Les reserves urbanístiques per habitatge protegit acaben el seu sentit en el propi títol però mai ens preguntem què vol dir habitatge protegit, ni què impliquen aquestes reserves, ni que la viabilitat de les mateixes depèn d'uns Plans quadriennals d'Habitatge cada dia més variables i confusos.

A l'ensem, des d'habitatge molesta la frivolitat amb que es reparteix l'habitatge protegit entre els percentatges de reserva: tant per règim especial (qui en fa?), tant per règim general i tant per concertat. Però cal tenir present que aquesta cotilla, que tan dificulta la gestió posterior de les promocions d'habitatge, és al mateix temps necessària per estudiar i garantir la viabilitat econòmica dels planejaments.

El mateix passa amb els períodes de protecció: la normativa d'habitatge vincula aquests períodes a la qualificació definitiva de les promocions, el nombre d'anys de la protecció va en funció dels diferents plans d'habitatge al que s'acull. Així, ens trobem amb qualificacions de 10 anys fins a 90 anys. Però si és el sòl el que està urbanísticament destinat a habitatge protegit, ja es genera una certa confusió perquè de fet és aquesta qualificació la que defineix que els habitatges allà ubicats han de ser protegits, però no queda clar com es considera si s'acaba la qualificació protegida pròpia de l'habitatge o que passa si aquesta qualificació urbanística es modifica.

Potser la més elemental evidència de manca de diàleg entre la legislació urbanística i la d'habitatge la trobem quan parlem d'habitatge dotacional. Des del punt de vista urbanístic, l'habitatge dotacional es defineix com un sistema urbanístic quin sòl es destina a uns habitatges al servei de col·lectius específics amb necessitats residencials temporals construïts sobre sòls públics afectes, que res tenen a veure amb els habitatges de protecció oficial que, encara que sigui amb limitacions, són susceptibles de tràfic jurídic.

A la legislació d'habitatge, el dotacional no existeix, i tot i que sembla que es podria assimilar als contingents especials, seguim, si més no, sense tenir clar què significa això, qui hi pot accedir, com garantim la temporalitat dels seus usuaris i quins són els requisits que han d'acomplir els adjudicataris per accedir-hi.

5. El nous programes d'habitatge de més contingut social

Al marge d'aquestes consideracions més globals i urbanístiques, vull exemplificar aquest marc de necessitat d'un nou enfoc social de les polítiques d'habitatge amb una breu descripció dels programes socials d'habitatge que l'Ajuntament de Barcelona, conjuntament amb la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat i en el marc del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, estem ja portant a terme.

La següent breu descripció d'aquests programes es canalitza a través de les Oficines d'Habitatge del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, veritable canal de suport als ciutadans en tots el temes vinculats a l'habitatge.

1. Per a col·lectius que necessiten habitatge i no en disposen:
 - Potenciant un parc de lloguer a preus assequibles impulsant la participació privada però mantenint la titularitat pública del sòl (dret de superfície) i prioritant especialment l'ampliació del parc de lloguer assequible.

- Fons de lloguer social: anomenem així els habitatges de lloguer en que els seus usuaris paguen en funció dels ingressos, actualment uns 2000 dels 10.300 que constitueixen el parc de lloguer protegit de la ciutat.

El constitueixen els habitatges:

- Habitatges d'emergències: Dóna resposta a les situacions de pèrdua de l'habitatge per causes sobrepingudes.
- Habitatges per a gent gran. Habitatges de lloguer amb serveis comuns.
- Habitatges per a contingents especials: contempnen els col·lectius de vulnerables econòmics, dones víctimes de violència de gènere i persones amb discapacitat.

La seva viabilitat depèn dels ajuts/subvencions que s'articulen des dels serveis socials de l'Ajuntament.

- Borses de mediació. Els propietaris d'habitatges buits el poden llogar a sol·licitants amb necessitat d'habitatge amb la intermediació i suport de l'administració.
- Centres d'acolliment temporal. Volen donar una solució immediata a l'emergència habitacional dels que perden l'habitatge per causes sobrepingudes, i estan a l'espera de l'adjudicació d'un habitatge d'emergència.
- Habitatges d'inclusió. Gestionats sobretot per entitats socials, estan adreçats als col·lectius amb risc d'exclusió social, que necessiten d'un acompanyament socio-educatiu.

2. Per als col·lectius que tenen habitatge, però corren el risc de perdre'l.

- Programes d'ajuts al pagament del lloguer. L'ajut compensa la diferència entre el lloguer real i el que es considera just (no hauria de superar el 30% dels ingressos de la unitat de convivència).
- Prestacions d'especial urgència. Són ajuts a fons perdut que es concedeixen per a poder cancel·lar deutes causades per impagament de lloguer o hipoteca.
- Servei d'assessorament jurídic gratuït. Atén les consultes de caire jurídic de propietaris i llogaters en matèria d'habitatge.
- Servei de mediació en lloguer. Té per finalitat atendre aquelles situacions de ciutadans amb dificultats de pagament del lloguer, per negociar amb la propietat als efectes de buscar solucions que permetin mantenir l'habitatge. Properament es posarà en marxa un ajut a la mediació que vol incentivar l'apropament per arribar a un acord que satisfaci les parts.

- Servei de mediació en temes hipotecaris (OFIDEUTE). Estudia la proposta de solució més adequada, en cas de dificultat de pagament del préstec hipotecari, mitjançant amb l'entitat bancària.
 - Signatura de convenis amb diferents entitats, per col·laborar en situacions d'emergència o per augmentar el parc d'habitatge assequible:
 - Amb Càritas Diocesana de Barcelona, per a treballar conjuntament i col·laborar en la cerca de solucions per a fer front a les situacions de pèrdua o necessitat d'habitatge, optimitzant els recursos destinats a aquesta finalitat tot evitant la duplicitat de funcions i d'atenció a les persones que es troben en aquesta situació.
 - Amb el Gremi d'Administradors de Finques, per mantenir un marc de relació estable per treballar l'objectiu comú de prevenir i evitar la pèrdua de l'habitatge.
 - Amb el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya amb l'objectiu principal de posar en contacte el ciutadà afectat per processos de desnonaments amb els serveis municipals el més aviat possible i oferir una millor atenció.
 - A punt de signar el conveni amb la FAVB per donar recolzament a les accions legals que ha endegat per tal de defensar els interessos dels adquirents d'habitatges de protecció oficial a Barcelona ciutat, que han deixat de percebre la subsidiació de préstecs convinguts.
3. Per a aquells col·lectius que tenen habitatge però el tenen en mal estat
- Ajuts a la rehabilitació que contemplin programes de cohesió social (amb subvencions de fins el 100% per a col·lectius amb molt baixos ingressos, per rehabilitacions que milloren l'accessibilitat o en casos de patologies estructural).
 - Estudiant noves fórmules de rehabilitació que prioritzin i afavoreixin sobretot els ajuts per a millores en l'eficiència energètica o que impliquin millores socials (accessibilitat) per als col·lectius més necessitats.
 - Buscant fórmules per a facilitar el crèdit a les comunitats que volen endegar un procés de rehabilitació.

6. Els reptes i algunes conclusions

Més enllà de fer èmfasi en els programes socials d'habitatge que com he descrit a l'apartat anterior crec que encara tenen molt camí a recórrer, hem de veure com afrontem el futur del mercat immobiliari de l'habitatge i el paper de l'administració en la seva capacitat de control i regulació.

A més del que he anat comentant al llarg d'aquest article, cal dir que ens trobem amb un llenguatge confús que parla d'habitatge protegit, assequible, social...però, Podem parlar d'habitatge protegit quan de fet han desaparegut els ajuts que el *protegien*?; No seria més clar parlar únicament d'habitatge de preus limitats?; i llavors, Té sentit posar límit temporal a

aquesta limitació de preus?; I si utilitzem el terme assequible va condicionat a la capacitat de l'adquirent per tant, Ho podem considerar un concepte objectiu?

Crec que el concepte d'habitatge assequible l'hauríem d'assimilar a un concepte general d'un habitatge que, sigui en lloguer, en venda o en d'altres fórmules, el seu preu estàndard permetés que una família mitjana hi pogués accedir sense destinar-hi més d'un 30% dels seus ingressos.

En canvi, l'habitatge social el podríem assimilar al mateix concepte de no destinar més del 30% però per a famílies en pocs recursos i, per tant, que requereixen d'uns ajuts públics en forma de subvencions sigui als llogaters o als promotors que en garanteixin aquest principi. En qualsevol cas, crec que totes aquestes reflexions ens porten a posar en crisi el perquè i el com de l'habitatge protegit tal com l'hem concebut fins ara.

Sense pretendre donar resposta a totes aquestes preguntes crec que hi ha alguns elements que són bàsics per aquesta concepció, per exemple:

- Cal potenciar i prioritzar aquells programes socials de les polítiques d'habitatge que afronten el principal problema real en aquests moments que és la pèrdua de l'habitatge per part dels ciutadans.
- És necessària una política activa i pressupostaria per part de l'administració pública que, sota un nou títol que superi el concepte d'habitatge protegit tradicional, doni una resposta proactiva al problema de l'accés a l'habitatge.
- Qualsevol aportació pública hauria de garantir o la inexistència de plusvàlues o, en cas de que aquestes es produïssin, que beneficiïn únicament a l'erari públic.
- Les fórmules de promoció impulsades per l'administració pública haurien de garantir el manteniment de la titularitat pública del sòl com a garantia de la seva funció social.
- És necessària una més clara regulació de l'habitatge dotacional que, a més de llegir la singularitat territorial de la seva ubicació, superi els esculls bàsics de la dicotomia urbanisme i habitatge amb un model més afinat.
- Cal aprofundir en el debat de les reserves d'habitatge protegit i de les qualificacions urbanístiques amb una nova definició d'habitatge protegit, assequible o amb preus limitats que superi les dicotomia entre les legislacions sectorials de l'urbanisme i de l'habitatge.

I més enllà d'aquestes consideracions, crec que al llarg d'aquestes reflexions he apuntat diversos camins sobre els que podem treballar que tenen un element comú que passa per la plena consciència i compromís de l'administració pública en abordar-ho. La història ens ofereix multitud d'exemples, sobretot en l'àmbit municipal, de com actuacions proactives poden ser un bon camí per a cercar respostes, i molt especialment en la política de sòl.

Al llarg del meu recorregut professional he tingut la sort de viure algunes experiències que crec que obren camí per a treballar i posaré alguns exemples.

- La compra massiva de sòl al municipi de Sabadell prèvia a l'aprovació del Pla General al 1993, va suposar que un 50% de tot el nou habitatge previst a la ciutat havia de ser protegit (un 70% en el cas del sòl urbanitzable). Això, molt abans de que la regulació urbanística ho regulés i en paràmetres molt més alts.
- La creació dels habitatges per a joves 10HJ per l'Ajuntament de Barcelona l'any 2001 provoca una reflexió i un debat que, anys després, es concretarà en la definició urbanística dels habitatges dotacionals, que crec que és un dels camins a reforçar.
- La creació de la Xarxa d'Oficines d'Habitatge del Consorci de l'habitatge de Barcelona al 2008 és un gir copernicà en la concepció d'apropar l'administració al ciutadà i en assumir que les polítiques d'habitatge no eren pels promotors si no, sobretot, pels ciutadans i que aquestes havien de tenir una lectura transversal i integral de tal manera que es poguessin afrontar tots els problemes vinculats a l'habitatge en una finestra única.
- Finalment per posar encara que sigui al final algunes iniciatives que actualment du a terme l'Ajuntament de Barcelona, no voldria deixar de citar, per un costat, el Pla Empenta de Regeneració de sòl posat en marxa el 2011. El seu objectiu és simplement una actuació proactiva en la transformació del sòl que, a la vegada, permet la transformació d'àrees enquistades i degradades generant més sòl per destinar a polítiques d'habitatge assequible. I per un altre costat l'aposta d'impulsar una important ampliació del parc de lloguer social amb el compromís d'invertir-hi 100 M € aquests propers tres anys.

En definitiva, crec que estem en un procés de canvis substancials que hem d'afrontar i que ens queda molt camí per a recórrer.