Caterina Figuerola
Ibon Bilbao (eds.)

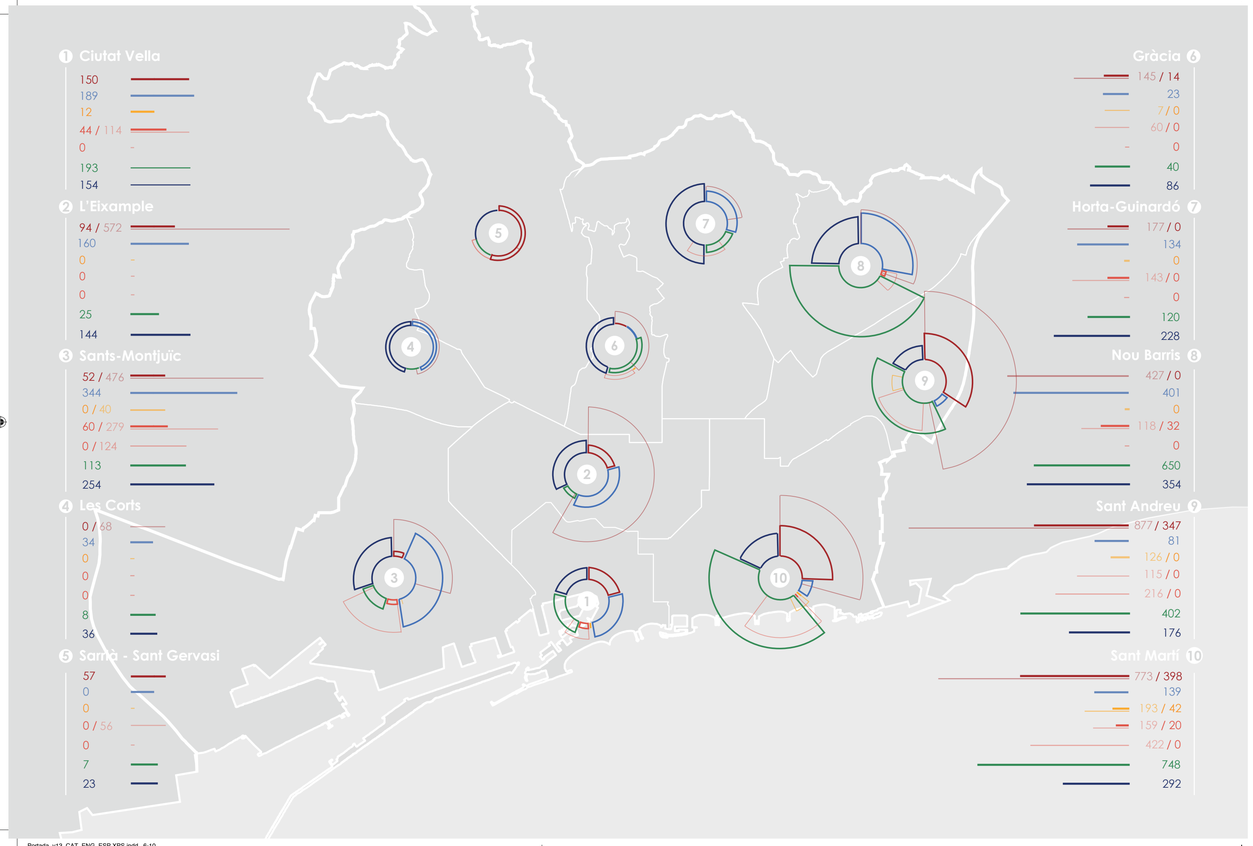


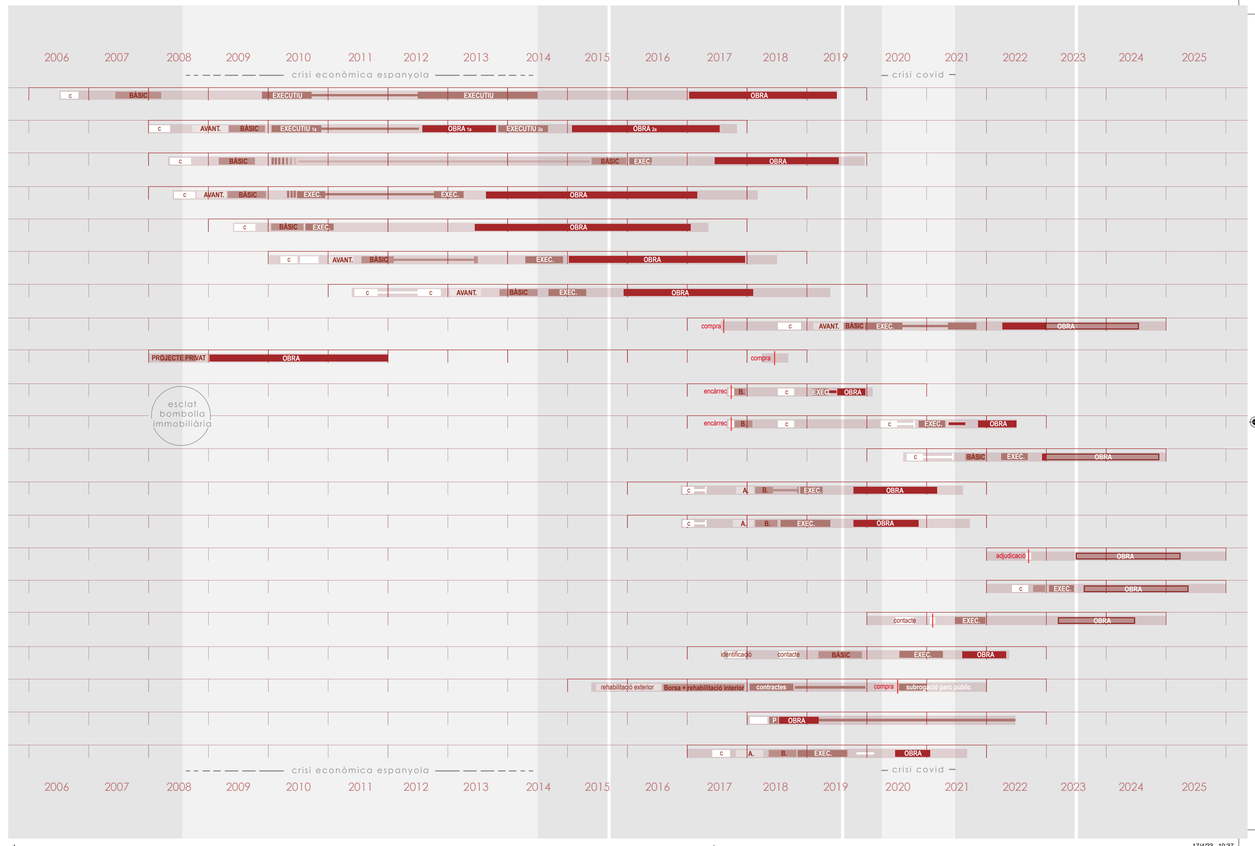


gestar | habitar

ESTRATÈGIES PER A **L'HABITATGE SOCIAL** A BARCELONA







Portada_v13_CAT_ENG_ESP.XPS.indd 6-10 17/4/23 10:37

Nre. habitatges socials 2015-2023

Estratègies

Finalitzats | finalitzats + planificats

Finalitzats	finalitzats + planificats	Estratègies
1.112	3.722	Promoció IMHAB
1.505		Rehabilitació finques comprades
54	378	Promoció industrialitzada de l'IMHAB
156	1.074	Conveni ESAL Fundacions i cooperatives
	762	Promoció d'Habitatge Metròpolis Barcelona
2.306		Rehabilitació d'entorns vulnerables *
1.747		Mobilització d'habitatge buit **

En el mapa contigu es pot apreciar gràficament la incidència de cadascuna de les set estratègies per incrementar l'habitatge social i assequible que l'Ajuntament de Barcelona està duent a terme des del 2015 i les previstes a gener del 2023, data en què es tanca l'edició d'aquest llibre. S'ha pres com a element comú el nombre d'habitatges que ha promogut cadascuna de les estratègies, ja sigui construint, comprant o rehabilitant.

*

En l'apartat "Rehabilitació d'entorns vulnerables" s'han comptabilitzat els habitatges beneficiats per ajuts a la rehabilitació d'entorns vulnerables (finques d'alta complexitat i regeneració urbana) i d'habitatges on resideixen persones vulnerables.

**

En l'apartat "Mobilització d'habitatge buit" s'han comptabilitzat els habitatges que són administrats pels programes de captació d'habitatges amb destinació al lloguer assequible i social: Borsa de Lloguer, el programa de cessió (gestionat per Hàbitat3) i el programa de captació d'habitatges d'ús turístic amb destinació a lloguer social.

ÍNDEX

Introducció 12

Pròleg 18 Guim Costa

Pròleg 19 Anna Vergés

GESTAR 20 Alex Hemingway

HABITAR 21 Alejandro Echeverri

Promoció de l'IMHAB 22

Gestar 24 Juan Carlos Melero

Habitar 25 Marta Peris

68 habitatges / Sancho de Ávila II 26 BAAS - Jordi Badia

105 habitatges / Glòries 34 Bonell i Gil / Peris + Toral

44 habitatges / Can Fabra 46 Roldán + Berengué

81 habitatges / Josep Pla 54 Estudi Massip-Bosch

61 habitatges / Bon Pastor 66 Pascual-Ausió

44 habitatges / Quatre Camins 72 Ravetllat-Ribas

47 habitatges + 20 allotjaments / Tànger 84 Coll-Leclerc

Rehabilitació de finques comprades 94

Gestar 96 Isidre Costa

Habitar 97 Magda Mària

17 habitatges / Raval 98 MIAS Arquitectes

114 habitatges / Encuny 104 MSA+A

Promoció industrialitzada de l'IMHAB 110

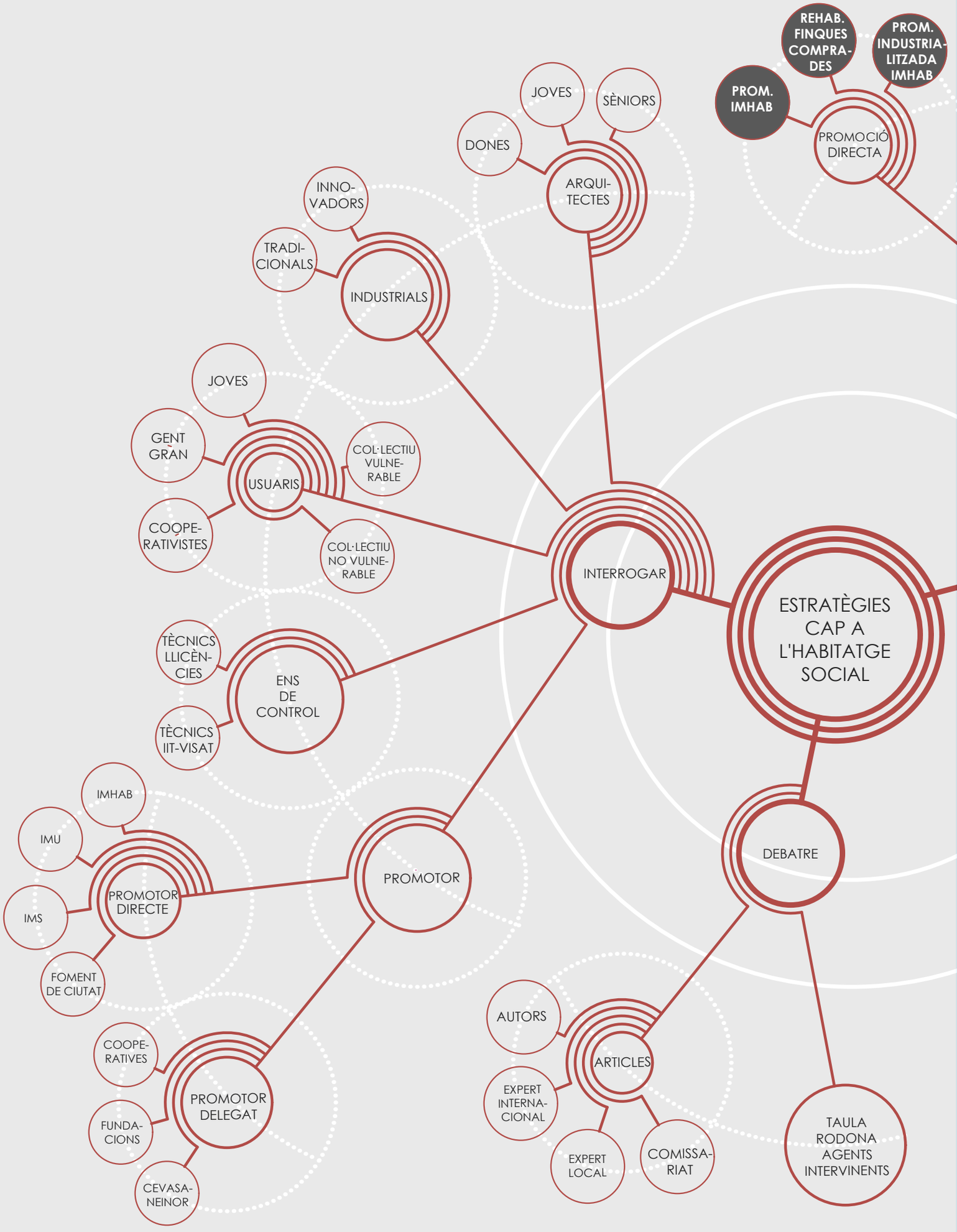
Gestar 112 Tonet Font

Habitar 113 Bestraten-Hormias

12 allotjaments de proximitat temporal / Ciutat Vella 114 Straddle3 / Eulia Arkitektura / Yaiza Terré

42 allotjaments de proximitat temporal / Glòries 124 Bestraten-Hormias / Ramos + Roig

40 habitatges / Arriassa LOT 4 128 Guallart Architects


ESTRATÈGIES CAP A L'HABITATGE SOCIAL
INTERROGAR
DEBATRE
PROMOTOR
REHAB. FINQUES COMPRA-DES
PROM. INDUSTRIA-LITZADA IMHAB
PROM. IMHAB
PROMOCIÓ DIRECTA
JOVES
SÈNIORS
DONES
ARQUI-TECTES
INNO-VADORS
TRADI-CIONALS
INDUSTRIALS
JOVES
GENT GRAN
USUARIS
COL·LECTIU VULNE-RABLE
COOPE-RATIVISTES
COL·LECTIU NO VULNE-RABLE
TÈCNICS LLICÈN-CIES
ENS DE CONTROL
TÈCNICS IIT-VISAT
IMHAB
IMU
IMS
PROMOTOR DIRECTE
FOMENT DE CIUTAT
COOPE-RATIVES
FUNDA-CIONS
PROMOTOR DELEGAT
CEVASA-NEINOR
AUTORS
EXPERT INTERNA-CIONAL
ARTICLES
EXPERT LOCAL
COMISSA-RIAT
TAULA RODONA AGENTS INTERVINENTS

Estratègies per incrementar l'habitatge social i assequible a Barcelona

La finalitat de l'habitatge és ser habitat. Aquesta afirmació, que en principi pot semblar òbvia, no sempre es compleix. Clarament, el valor especulatiu que ha adquirit com a bé de mercat en moltes ocasions l'ha allunyat dramàticament d'aquesta finalitat. Però en el cas de l'habitatge social s'està produint un canvi, estem vivint la transició de l'habitatge de venda a altres formes de tinença, com l'habitatge protegit de lloguer o en dret de superfície, per tal que el sòl i els immobles no perdin la seva titularitat pública i evitar així els processos d'especulació i gentrificació.

Aquest llibre exposa i analitza precisament les diferents estratègies de promoció i execució d'habitatge social i assequible adoptades en els darrers anys per l'Administració municipal a la ciutat de Barcelona, seleccionant una sèrie de projectes que exemplifiquin el màxim nombre de metodologies de treball, de programes i de propostes innovadores, preferentment ja executades i habitades, per poder contactar amb l'experiència i la situació de les persones que les habiten i conèixer-les de primera mà.

Abordem aquestes estratègies des de dues vessants: el **GESTAR** i l'**HABITAR.** Entenem per GESTAR tot un procés que comprèn des que es pren la decisió de promoure aquests projectes fins que les persones que hi viuran reben les claus de casa seva, passant pels diferents mecanismes de contractació, fases de projecte i obra. Així mateix, són protagonistes d'aquesta gestació tots els intervinents que acompanyaran aquest procés: Administració, Col·legi d'Arquitectes, arquitectes, equips tècnics, industrials i, fins i tot, les usuàries i usuaris en el cas de les cooperatives.

En paral·lel a aquest GESTAR, introduïm l'HABITAR. Els habitants, en la seva quotidianitat, donen sentit a la casa: com fan seu l'espai i com l'adapten a les seves circumstàncies; com estan vivint personalment tots aquests projectes i com els afecta en les seves vides; com conviuen i com es mouen pels diferents àmbits del barri, de l'edifici i de l'habitatge.

Com a comissariat, ens ha semblat important abordar el procés de generació d'habitatge social tant per la seva emergència com per la seva complexitat. La majoria dels projectes que es mostren en aquest llibre ja han aparegut en altres publicacions, però en aquesta ocasió hem volgut narrar el camí complet des que se'n programa la promoció fins a l'experiència de ser habitats. Això obeeix a la nostra voluntat de visibilitzar els recursos administratius, tècnics i humans que hi ha darrere d'un procés complex i que considerem imprescindible conèixer en totes les seves dimensions per tal d'entendre'n el valor.

Com a arquitectes amb interès pels projectes d'habitatge social, sempre hem volgut conèixer amb precisió tots els aspectes que rodegen el fet que unes persones acabin habitant els habitatges que projectem i domesticant els espais definits per nosaltres. Cal dir que són molts els condicionants i agents que intervenen en un procés de generació d'habitatge social, fet que el converteix en un recorregut complex en què totes les parts tenen la seva incidència i el seu compromís. Fa temps que ens hauria agradat conèixer la fase de preprojecte, tots els passos previs que es duen a terme per tal que un projecte sigui finalment desenvolupat i construït, i sobretot, consideràvem imprescindible conèixer la fase postprojecte, una mirada sobre la vida als habitatges una vegada ha finalitzat l'obra acompanyada de la presència de l'usuari. És un paràmetre que moltes vegades no s'ha tingut en compte, però afegir al procés projectual la petjada d'aquest usuari final ens pot donar pautes per reflexionar sobre les decisions a prendre a l'hora d'afrontar els nous reptes que ens presenta l'habitatge contemporani.

Com a ciutadanes, sentíem la necessitat d'explorar la capacitat i el valor estratègic de l'habitatge social i assequible per generar barri, relacions comunitàries i donar resposta a l'emergència habitacional en el context d'una diversitat molt àmplia de situacions vitals.

Són aquestes inquietuds i reflexions les que nodreixen aquesta publicació, que s'ha promogut des del COAC (Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya) i l'Ajuntament de Barcelona. Gràcies a aquesta coparticipació s'ha pogut posar sobre la taula l'habitatge social des de la qualitat arquitectònica i des de les estratègies implantades per al seu desenvolupament. Hem volgut elaborar un llibre que, a més de mostrar l'obra realitzada, convidi a reflexionar sobre l'habitatge social en la seva vessant quantitativa i qualitativa.

La metodologia del llibre parteix de la realització de tres mapes mentals: mapa estratègic, mapa d'exemplificacions i mapa de producció, en el qual es defineix el marc conceptual i l'abast de la publicació.

El **mapa mental d'estratègies** (fig. 1) organitza l'explicació partint de tres accions que s'han desenvolupat simultàniament al voltant de l'habitatge social: categoritzar, interrogar i debatre.

Categoritzar ens ha permès exposar i entendre els paràmetres que incideixen en **la quantitat i la qualitat** de les promocions plantejades, les diferents fórmules de promoció i subvencions que s'estan portant a terme des del Govern municipal, i en quin grau els resultats atenen les demandes de qualitat arquitectònica i els requeriments de sostenibilitat i eficiència energètica**.**

Des del punt de vista de la gestió, el fet més significatiu ha estat l'aposta per règims de tinença que comporten que l'Administració pública no es desprèn dels habitatges ni dels sòls que promociona de manera directa o delegada. Aquesta realitat introdueix un nou paràmetre absolutament determinant i transversal: el **manteniment** de l'edifici, dels sòls i dels habitatges al llarg de la seva vida útil.

En aquesta categorització, partint dels tres processos gestacionals: promoció directa, promoció delegada i subvencions, s'han concretat les **set estratègies** per a l'habitatge social i assequible que es desenvolupen en aquesta publicació: **promoció directa de l'IMHAB + rehabilitació de finques comprades + promoció industrialitzada de l'IMHAB + promoció delegada de cooperatives i fundacions sense ànim de lucre (Conveni ESAL) + promoció delegada d'Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) + rehabilitació d'entorns vulnerables + mobilització d'habitatge buit.**

Interrogar els agents intervinents en la gestació de cadascuna de les estratègies ha aportat informació necessària sobre cada promoció directa o delegada: les fases administratives i de projecte per les quals ha passat i el temps invertit en cadascuna, els temps d'execució i el període fins a l'assignació dels habitatges. Amb tot això, un dels objectius ha estat exposar la complexitat del procés i quantificar els temps i els recursos humans necessaris perquè finalment unes persones puguin habitar un habitatge social. A més, hem considerat imprescindible recollir el testimoni de les persones que habiten els projectes que hem explicat i que ja són una realitat.

Debatre amb tots els agents que intervenen en la gestació d'una promoció d'habitatge social, ja siguin promotors, tècnics de l'Administració, cooperativistes, redactors dels diferents projectes o constructors, és l'oportunitat d'escoltar l'aportació de cadascun a un procés que neix amb l'assignació d'un solar municipal com a ús residencial i que no s'acabarà amb el lliurament de claus a les persones o col·lectius específics que habitaran els habitatges, sinó que es prolongarà, en la majoria de les estratègies, al llarg dels anys, assumint-ne el manteniment i la gestió. Per això, durant el procés de gestació d'aquesta publicació hem convocat dues jornades de treball a la seu del COAC durant les quals tots els equips redactors dels projectes que exemplifiquen cadascuna de les estratègies han compartit taula de debat amb les persones que, des de l'Administració, fundacions o cooperatives, han promogut i gestionat les promocions, i amb els industrials que les han executat. Ha estat una reflexió sobre els processos de gestació.

El **mapa mental d'exemplificació** (fig. 2) desenvolupa la metodologia per definir el contingut gràfic, audiovisual i escrit del llibre.

El pas del GESTAR a l'HABITAR es produeix en el moment en què les persones reben les claus de casa seva i hi entren a viure. En total s'han presentat 23 casos d'estudi per exemplificar cadascuna de les 7 estratègies. D'aquests, 16 estan habitats i, per tant, s'aborden des del GESTAR i l'HABITAR, mentre que els 7 restants, en procés de projecte o encara no habitats en el moment de redactar aquesta publicació, s'han abordat en la seva gestació.

Per explicar el GESTAR hem demanat als equips redactors la documentació de projecte i les dates més representatives del procés, posant èmfasi en els documents generats en les diferent fases, inclosos els estats intermedis, les proves i les renúncies. Les imatges aportades pels equips pertanyen al procés d'obra i a l'edifici acabat abans de ser habitat. També s'ha sol·licitat a les diferents administracions la informació i dates rellevants relatives a les fases prèvies i posteriors del projecte i obra, que van des de l'anunci de la promoció fins a l'adjudicació o entrega de claus a les usuàries.

Tot el material gràfic i audiovisual per documentar l'HABITAR l'hem generat específicament per a la publicació. Són documents que descriuen la quotidianitat dels habitants i les seves circumstàncies. Les fotografies realitzades per Adrià Goula mostren els edificis avui en el seu context urbà, i les fotografies dels espais comuns i els interiors dels habitatges fetes per Maite Caramés mostren com estan sent habitats. Ha calgut accedir als habitatges per cartografiar la manera d'ocupar els espais i registrar-ne els testimonis. Ha estat el moment en què hi hem parlat, s'han explicat i n'hem pres nota, modelant i dibuixant la seva situació. Aquest treball de camp ha suposat contactar amb els usuaris i usuàries de 258 habitatges per poder finalment entrar en 66 d'aquests, distribuïts en 16 edificis.

D'una banda, cartografiar allò domèstic ha incorporat en cada capítol dedicat a cada estratègia el testimoni i l'experiència dels usuaris i usuàries respecte a l'habitar, i de l'altra, el capítol específic que recull les intervencions en les jornades professionals organitzades al COAC ha incorporat en el debat la veu de tots els agents que intervenen en la gestació de les diferents estratègies.

A més a més, la doble mirada GESTAR/HABITAR ens ha permès obrir cada capítol amb dos articles complementaris i donar veu, així, a múltiples agents de diferents disciplines que han intervingut en primera persona o que són experts en alguna de les estratègies. Tot plegat forma el cos teòric derivat del debatre.

El **mapa mental de producció** (fig. 3) exposa el material produït per a la formalització del llibre.

La doble entrada GESTAR/HABITAR, a més d'organitzar els continguts, defineix també el disseny gràfic del llibre. Es treballa sempre amb la doble pàgina, la del gestar amb fons de color i la de l'habitar amb fons blanc, i així en tot moment es pot saber a quina entrada pertany la documentació que s'està mirant.

Cada capítol que desenvolupa una de les estratègies es presenta amb el diagrama del mapa mental estratègic com a guia per ubicar cada exemple en cada categoria, i s'obre amb els dos articles des del gestar i l'habitar. La primera informació gràfica que trobem en

cada exemplificació és la línia del temps del projecte. A continuació, s'estableix pàgina a pàgina el diàleg entre la documentació gestada pels equips redactors i l'habitada elaborada per l'equip de comissariat. A la zona central del capítol, les fotografies de l'habitar ocupen la doble pàgina per poder evidenciar el comparatiu de les maneres d'habitar.

La documentació gràfica del gestar aportada pels equips redactors dels projectes ha estat redibuixada per unificar el grafisme, i com a documents específics d'aquesta publicació s'han generat els articles, les línies del temps, les plantes habitades, els audiovisuals amb els testimonis de les usuàries, les fotografies dels edificis en el seu context urbà actual i les fotografies comparatives de l'habitar.

El llibre s'obre desplegant la coberta per mostrar el **mapa quantitatiu de promocions d'habitatge social i assequible a Barcelona**, on es quantifica i es mostra gràficament per districtes la incidència de cadascuna de les estratègies per promoure habitatge social a la ciutat. S'ha quantificat el nombre total d'habitatges socials que s'han promogut entre el 2015 i el 2023 i els que estan programats a gener del 2023, data en què es tanca la publicació d'aquest llibre.

S'han proposat diferents **articles** que pretenen introduir la paraula GESTAR/HABITAR dins del discurs sobre l'habitatge i reflexionar sobre la seva trajectòria en un futur proper. El llibre s'inicia amb dos pròlegs institucionals i amb dos articles introductoris escrits per experts internacionals en què es fa referència a cadascuna de les mirades. Cada estratègia s'obre amb dos articles d'experts nacionals per donar pas a la presentació dels diferents projectes que les exemplifiquen.

La **línia del temps de la promoció** és un document que mostra la seqüència temporal de les diferents fases i dates significatives del procés de cada promoció. Comprèn des de la decisió per part de l'Administració d'iniciar una promoció en una parcel·la fins a l'entrega de claus als usuaris i usuàries. El document desplegable que tanca el llibre és el comparatiu de les línies del temps de totes les promocions.

Partint dels arxius editables aportats pels diferents equips redactors de les 23 promocions seleccionades, s'ha **redibuixat tot el material gràfic** del gestar per tal d'unificar el grafisme de tota la publicació i possibilitar així un material comparable.

Gràcies al treball de camp fet en cadascuna de les visites, s'ha dibuixat la **planta habitada** de cada habitatge mostrant 16 vivències. S'entén la planta com a suport de la informació derivada d'esgotar la realitat, com a cartografia d'un instant en què es consideren els objectes com una prolongació mateixa del subjecte, la interacció de l'usuari amb aquests és el que els dona sentit, els completa.

La cartografia mostra tot un conjunt d'objectes que s'han d'entendre no com a aïllats sinó en el context de l'habitatge, en què algú envaeix un espai amb la seva manera d'habitar. Aquest espai és el que hem d'entendre a partir de cada casuística particular. Aquests documents gràfics volen transmetre i representar amb rigor i exactitud la condició d'allò que és quotidià, de l'habitar.

Hem volgut registrar en suport audiovisual les **entrevistes als habitants** de les diferents promocions estudiades. N'hem fet 21 en 16 edificis diferents. Han estat només tres preguntes premeditadament molt obertes per no dirigir-les cap a una temàtica concreta: què tal el barri? què tal l'edifici? què tal casa teva? Abordant tres escales, des d'allò urbà fins a allò domèstic, passant per allò comunitari, però amb la intenció que cada persona parlés dels temes que considerava rellevants en cadascuna. Escoltar els habitants en el seu context ha aportat una gran quantitat d'informació comparable. Mitjançant un codi QR imprès al costat d'un fotograma de l'entrevista es pot accedir al vídeo que reprodueix cada entrevista.

Adrià Goula ha realitzat les **fotografies dels edificis en el seu context urbà actual**. Anys després, ha tornat als edificis objecte d'estudi per fotografiar-los amb la mirada dirigida envers les relacions que s'estan establint entre aquests i l'espai públic, envers la capacitat de l'habitatge de crear ciutat. En cada capítol s'estableix un diàleg entre les infografies de l'edifici imaginat i les fotografies de l'edifici acabat aportades pels equips redactors dins el gestar amb les fotografies de l'edifici ja habitat.

Maite Caramés ha realitzat les **fotografies dels espais comuns** de 16 edificis i les **fotografies comparatives de l'habitar** en 66 habitatges. Ha accedit al seu interior amb la mirada dirigida cap a les diferents relacions de veïnatge i les maneres tan diverses d'entendre el mateix espai des de la quotidianitat. A la part central de cada capítol apareix la fotografia del mateix espai en quatre habitatges diferents representatius de l'edifici estudiat. Creiem que el seu escrit expressa molt bé el sentit i el valor d'aquestes fotografies:

Guim Costa
Degà del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

gestar

Segons el diccionari de la llengua catalana, el significat de gestar és "formar i desenvolupar, les femelles dels animals vivípars, l'embrió en llurs entranyes fins al moment del part".

No és gratuït que en el títol d'aquest llibre s'inclogui aquesta paraula, ja que el procés a través del qual primer imaginem, després projectem i, finalment, dimensionem físicament un habitatge no deixa de ser un procés de gestació figurat, que culmina amb el lliurament d'un projecte únic i concret, adaptat al programa funcional original i a les especificacions prèvies.

Cada habitatge ha de permetre a cada persona i a cada unitat familiar configurar el seu microcosmos particular, d'acord amb la seva manera de viure, incorporant-hi les dinàmiques i els elements per fer-ne un espai privat confortable i, alhora, eficient energèticament.

Així, quan en aquest llibre es parla de gestar, efectivament es vol posar l'accent en aquest procés de desenvolupament embrional fins al moment del part, que en aquest cas serà un habitatge que permeti el desenvolupament dels seus usuaris, amb les seves particularitats i circumstàncies i amb la despesa justa d'energia.

La Declaració universal dels drets humans (1948) estableix que tota persona té dret a un nivell de vida que asseguri la seva salut i el seu benestar, especialment quant a alimentació, a vestit, a habitatge, a atenció mèdica i als serveis socials necessaris.

La regulació del dret a l'habitatge a la Declaració universal suposa la primera vegada que es reconeix que l'habitatge forma part fonamental del desenvolupament d'una vida digna, d'una identitat personal, especialment en les facetes d'intimitat, però també en la quotidianitat i la creació d'expectatives vitals.

La Constitució espanyola, d'altra banda, reconeix el dret a l'habitatge com un principi rector de la política socioeconòmica, per la qual cosa els poders públics han de procurar protegir-lo —igual com es fa amb els serveis mèdics universals i la xarxa d'educació pública—, i des de la igualtat d'oportunitats, han de garantir que la ciutadania hi tingui accés, evitant l'exclusió social mitjançant la intervenció pública.

La concentració urbana actual i la crisi econòmica i mediambiental plantegen la necessitat de revisar el procés de creació d'habitatge —ja sigui a partir d'una gran rehabilitació o de nova construcció— i de gestionar-lo a les ciutats per donar cobertura a totes les necessitats.

Aquesta tasca li correspon a l'Administració, que ha de reglamentar l'ús del sòl i els grans processos de reforma del teixit urbà existent procurant l'interès general, evitant l'especulació i, d'altra banda, implementant també totes les innovacions i propostes noves per generar espais sostenibles energèticament i saludables, a fi d'evitar la sobreexplotació de l'entorn i de la ciutadania.

El dret a l'habitatge, per tant, és un dret tendent a erradicar diferències socials, i és en aquest aspecte que el llibre que teniu a les mans pretén mostrar una nova línia de treball: la intervenció pública en matèria d'habitatge per tal de dotar de contingut efectiu aquest dret social, però des d'una perspectiva innovadora que, des de fa vuit anys, l'Ajuntament de Barcelona està duent a terme en col·laboració amb la resta de parts integrants del procés, és a dir, arquitectes, promotores i constructores.

Així, el present llibre exposa el camí d'aprenentatge que ha significat el desenvolupament d'aquests projectes socials i les conclusions que se'n poden extreure per tal de mostrar no només projectes d'èxit, sinó també possibilitats de millora a futur.

Cadascuna de les parts intervinents, des de la seva expertesa, ha contribuït a dissenyar un sistema global que, treballant de manera coordinada i transversal, culmina en la creació d'una sèrie d'habitatges per donar cobertura a necessitats socials diverses en les quals, amb el lideratge de l'Administració, es concerta activament el procés amb totes les parts interessades.

Sens cap mena de dubte és una obra que convida a la reflexió sobre l'estratègia que cal seguir en un context urbà en el qual l'espai és escàs i les vulnerabilitats i necessitats són nombroses, i més en un moment com l'actual, en què la situació econòmica, social, energètica i ambiental és especialment delicada.

Afrontar la crisi i la manca d'habitatge: una perspectiva des de Vancouver

Alex Hemingway
Economista sènior. Centre Canadenc de Polítiques Alternatives

Igual que moltes altres jurisdiccions, la meva ciutat natal, Vancouver, i la província de la Colúmbia Britànica s'enfronten a una situació de crisi i de manca d'habitatge. Des d'un punt de vista polític, la crisi de l'habitatge té moltes facetes i requereix múltiples solucions polítiques en tots els nivells de govern. Entre aquestes, mesures de la banda de la demanda, com la reforma de l'impost sobre el patrimoni[1] i la regulació i fiscalització dels habitatges buits,[2] així com el reforç dels controls de lloguer, la protecció dels llogaters i llogateres i un moviment organitzat pels seus drets.

En aquest article, però, em centraré en dos factors clau subjacents a la crisi de l'habitatge de la banda de l'oferta: un dèficit crònic d'inversió pública en habitatge assequible específic i l'escassedat general d'oferta d'habitatge relacionada amb les polítiques d'ús del sòl. En el context canadenc, els governs nacionals i provincials tenen un paper important a desenvolupar en el finançament d'habitatge assequible, però els governs locals són capaços de fer avenços significatius fins i tot sense suport governamental d'alt nivell.[3]

Les polítiques que es necessiten aquí poden aportar llum per a altres jurisdiccions amb les seves pròpies dinàmiques i complexitats. Confio que els lectors i lectores amb un coneixement més profund de les condicions locals de Barcelona i altres jurisdiccions es basin en allò que els sigui útil i aplicable d'aquesta anàlisi i que descartin allò que no ho sigui.

Un dels motius principals de la manca d'habitatge a la Colúmbia Britànica és que els governs d'austeritat, tant federals com provincials, han abandonat durant dues dècades el seu paper tradicional en el finançament d'habitatge assequible específic. En els darrers anys, la modesta reinversió en habitatge per part dels dos nivells superiors de govern ha estat útil, però s'ha quedat molt curta.

Un augment massiu de la inversió pública en habitatges fora del mercat és un dels enfocaments més eficaços que poden adoptar els governs per combatre la crisi de l'habitatge. Un fet important, tot i que poc comprès, és que la inversió pública en l'habitatge de renda mitjana es pot dissenyar de manera que s'amortitzi en gran mesura per si mateixa. La raó d'això és ben senzilla: tal com passa amb el lloguer privat, els costos de finançament de la inversió de capital inicial en habitatge públic de lloguer es poden sufragar mitjançant el flux d'ingressos que paguen els residents en concepte de lloguer.

Però en el cas de la inversió pública en habitatge, els lloguers es poden fixar moderadament per sota dels preus de mercat i tot i així mantenir el punt d'equilibri. Això és així perquè el sector públic pot finançar la inversió de capital inicial a uns tipus d'interès més baixos que el sector privat, pot amortitzar els costos al llarg d'un període més prolongat, i pot renunciar al 15% que els promotors privats solen destinar al seu propi benefici en un projecte de lloguer.

Els lloguers d'aquests projectes d'habitatge públic i sense ànim de lucre que mantenen el punt d'equilibri també es poden conservar més estables amb el temps, ja que estan vinculats a la cobertura de costos i no a la maximització de beneficis. Gràcies a aquest model d'autofinançament, que vaig exposar en un informe al 2022, es pot construir una quantitat enorme d'habitatge fora del mercat destinat a rendes mitjanes sense competir amb altres prioritats pels diners dels contribuents.[4]

Per aconseguir lloguers molt per sota dels preus de mercat, assequibles per a les persones amb rendes més baixes, calen més mesures. Per exemple, el finançament de fluxos de subvencions i ajudes independents, l'ús de subvencions creuades entre les unitats a preu de mercat i les assequibles d'un edifici, l'adquisició i aportació de sòl públic, la requalificació de zones de baixa densitat, i l'eliminació dels costosos requisits d'aparcament. A més d'una expansió més gran de l'habitatge públic i fora del mercat, s'ha de tenir en compte l'escassetat general d'oferta d'habitatge.[5] No hi ha sortida a la crisi de l'habitatge a la Colúmbia Britànica sense un gran esforç per acabar amb l'escassetat crònica d'habitatge, que contribueix a la pujada dels lloguers i crea un flux constant de desplaçaments i exclusió. Tot bon pla d'habitatge —inclosos els centrats en l'habitatge públic i sense ànim de lucre— ha de garantir que els lloguers baixin de manera generalitzada, que l'oferta de lloguer augmenti i que hi hagi llars per a tothom.

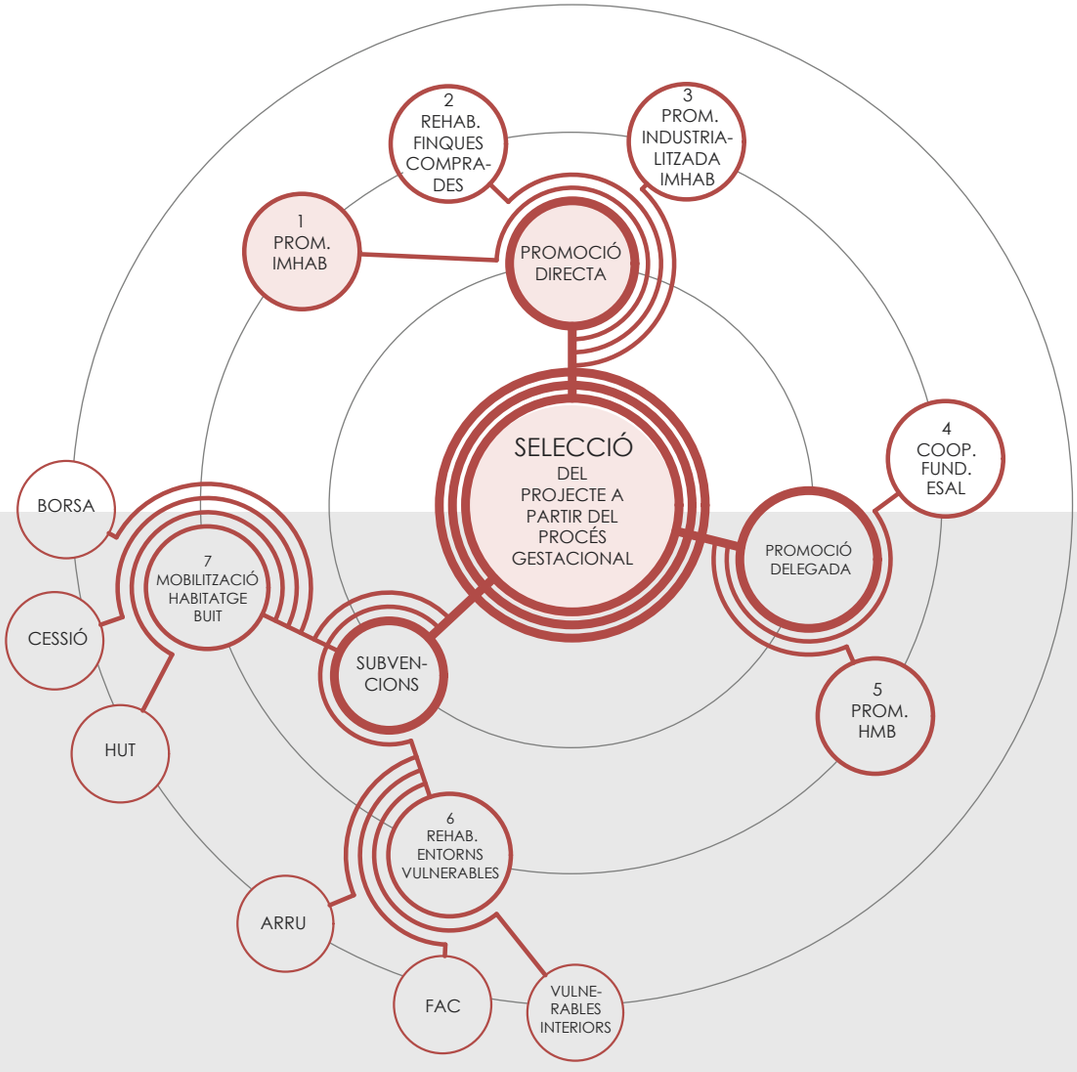
Des del punt de vista de l'assequibilitat, el patró empíric és clar: com més baixes són les xifres d'habitatges buits, més ràpidament pugen els lloguers. Quan les xifres de pisos buits són més altes, és a dir, quan hi ha més habitatge disponible per a les persones que en busquen, els lloguers pugen més lentament o baixen. Aquesta és la raó perquè les empreses propietàries, com els fons d'inversió immobiliària, temen l'augment de l'oferta d'habitatge i la perspectiva d'haver de competir per llogaters i llogateres amb una gran varietat d'opcions d'habitatge. En els informes a l'accionariat i en els expedients reglamentaris, ho declaren com a "riscos".

Cada vegada són més els estudis acadèmics que destaquen els avantatges d'augmentar l'oferta d'habitatges, inclosos els de preu de mercat. A mesura que els llogaters amb ingressos més alts es muden als nous edificis, això "relaxa el mercat de l'habitatge a les zones amb ingressos mitjans i baixos, fins i tot a curt termini... i és probable que millori l'assequibilitat fora dels submercats on es produeix la nova construcció i que beneficiï la gent amb ingressos baixos".[6]

Segons el mateix estudi, la construcció de nou habitatge social alleuja la pressió de la manca d'habitatge a través del mateix mecanisme de "cadena mòbil" però d'una manera encara més eficaç. Així mateix, els nous habitatges socials són immediatament més assequibles. Si un pla de construcció de nou habitatge públic i social no és prou gran per reduir els lloguers en general —inclosos els de les persones que viuen en habitatges de preu de mercat—, aleshores o bé és massa petit i s'ha d'ampliar, o bé ha d'acollir nous habitatges de preu de mercat com a complement.

Una altra qüestió clau és on es construeixen els habitatges. Les polítiques de zones unifamiliars en indrets com Vancouver (i altres municipis), de fet, prohibeixen els apartaments en la majoria del sòl residencial de la ciutat. Això fa pujar el preu de les escasses parcel·les en les quals es permet l'habitatge multifamiliar i dificulta i encareix la construcció de nous habitatges tant per als promotors públics com per als privats i els sense ànim de lucre. També provoca el desplaçament de llogaters i llogateres en orientar el desenvolupament de nous habitatges cap als complexos d'apartaments existents.

La política local d'ús del sòl ha de garantir la disponibilitat d'habitatge en tots els barris, donant prioritat al desenvolupament en àrees d'exclusió, d'alt preu i de baixa densitat. Els processos democràtics relacionats amb la planificació de l'ús del sòl també han de començar a incloure plenament les veus dels llogaters que ara mateix estan expulsats o exclosos d'una ciutat o un barri, i no només les dels propietaris i residents. Per fer front a la profunda i prolongada crisi de l'habitatge i a la manca d'habitatge en indrets com la Colúmbia Britànica, cal un enfocament que inclogui tot el que s'acaba d'exposar: un augment massiu de l'oferta d'habitatge en tots els àmbits, amb la màxima quantitat possible d'habitatges públics, sense ànim de lucre, cooperatius i de lloguer; l'enfortiment dels drets dels llogaters i del control dels lloguers; l'afermament del poder dels llogaters a través de l'organització, i la imposició d'impostos sobre la riquesa de la terra per pagar habitatges molt subvencionats.


SELECCIÓ
DEL
PROJECTE A
PARTIR DEL
PROCÉS
GESTACIONAL
PROMOCIÓ
DIRECTA
1
PROM.
IMHAB
2
REHAB.
FINQUES
COMPRA-
DES
3
PROM.
INDUSTRIA-
LITZADA
IMHAB
PROMOCIÓ
DELEGADA
4
COOP.
FUND.
ESAL
5
PROM.
HMB
SUBVEN-
CIONS
6
REHAB.
ENTORNS
VULNERABLES
VULNE-
RABLES
INTERIORS
7
MOBILITZACIÓ
HABITATGE
BUIT
BORSA
CESSIÓ
HUT
ARRU
FAC

La necessària col·laboració entre projectistes i industrials

Juan Carlos Melero
Director dels Serveis Tècnics de l'IMHAB

Contractació pública habitual

En la promoció d'habitatge públic, dissenyar un edifici en col·laboració amb els industrials que executaran l'obra és gairebé impossible amb els sistemes habituals de contractació pública.

En el desenvolupament de les promocions públiques d'habitatge, l'aplicació de la Llei de contractes de l'Estat és obligatòria, i els sistemes de contractació habituals que se'n deriven segreguen radicalment la tasca dels projectistes i dels industrials que construeixen els edificis, bloquejant avenços en la industrialització de la construcció d'habitatge públic.

Qui redacta el projecte és qui guanya un concurs d'idees en què un jurat escull la proposta amb més qualitat arquitectònica. Aquesta proposta s'haurà de materialitzar preveient la construcció de l'edifici amb materials i sistemes constructius que garanteixin "la màxima concurrència" en el futur concurs de licitació d'execució d'obres. Així ho determina la Llei de contractes de l'Estat, la qual, amb aquesta premissa, impossibilita redactar projectes amb sistemes constructius desenvolupats per empreses que aposten per la recerca i desenvolupen sistemes propis.

Les empreses constructores participants en el concurs públic per adjudicar l'execució de l'obra faran una oferta econòmica sobre un projecte en la redacció del qual no hi han tingut cap tipus de col·laboració. Assumiran riscos amb l'esperança futura de forçar modificacions del projecte que li permetin recuperar una baixa econòmica que han determinat, en molts casos, a partir de l'estadística de licitacions anteriors.

Adjudicat el concurs a l'empresa constructora, l'obra comença i la batalla està servida. La direcció facultativa defensarà a ultrança la solidesa del seu projecte. L'empresa constructora la posarà en dubte buscant una escletxa que li permeti introduir modificacions per reduir l'impacte d'una baixa econòmica excessiva. Els industrials, veritables executors de l'obra, veuran forçades a la baixa les seves ofertes per adaptar-les al pressupost assumit per l'empresa constructora en el concurs per executar l'obra. Només la bona voluntat de les parts i la mediació dels representants de l'empresa pública d'habitatge evitarà que cada agent faci la guerra pel seu compte.

La llavor d'aquest conflicte és el model habitual de licitació establert a la Llei de contractes de l'Estat, que impossibilita la col·laboració en la redacció del projecte entre direccions facultatives i industrials. És un model productiu inoperant per assolir els objectius que l'IMHAB es planteja per a les seves promocions d'obra nova, entre els quals destaquen:

- Reduir l'impacte ambiental associat a la fabricació dels materials amb què es construeixen els edificis.
- Reduir els terminis d'execució d'obres.

Contractació conjunta de redacció de projecte i execució d'obra

Per assolir els objectius anteriors, al febrer i a l'octubre del 2020 l'IMHAB va impulsar un nou tipus de licitació en què redactors de projecte i executors d'obra havien de fer, conjuntament, propostes d'edificis que, garantint la seva qualitat arquitectònica (35% de la puntuació del procés de licitació), s'havien de desenvolupar amb materials que produïssin el mínim impacte ambiental en el seu procés de fabricació (25% de la puntuació) i utilitzant sistemes constructius industrialitzats que permetessin reduir el termini d'execució d'obra (25% de la puntuació). Que l'oferta econòmica suposi només un 15% de la puntuació total de la licitació explica que les propostes guanyadores hagin estat les de més qualitat, i no les de preu més baix.

La conseqüència d'aquest nou tipus de licitació en què el projecte executiu s'ha redactat en col·laboració entre projectistes i empreses constructores ha estat la promoció d'habitatges públics en els quals s'han substituït les estructures de formigó armat, responsable del 8% de les emissions globals de CO_2, per estructures de fusta, material que durant el seu creixement captura CO_2 present a l'atmosfera. Amb aquest canvi de material els edificis es converteixen en dipòsits de CO_2, i les emissions associades a la fabricació dels materials de construcció es redueixen en més d'un 30%.

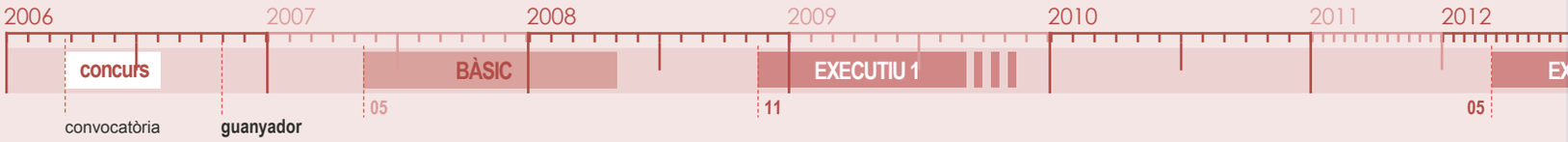
La utilització de fusta massissa permet convertir l'obra en el lloc on es munten els panells massissos que prèviament s'han fabricat en taller. Simultaniejar la producció en taller de murs i forjats de fusta massissa amb la construcció en obra de la fonamentació permet reduir els terminis d'execució en un 35% aproximadament. El treball en taller, a més, disminueix la sinistralitat, millora les condicions laborals de la mà d'obra, obre noves oportunitats de professionalització en el sector i gestiona de manera eficient els residus generats en l'execució de l'obra.

El treball fet demostra que els objectius descrits es poden assolir sense un increment de cost significatiu, si projectistes i industrials treballen en un marc de col·laboració. Malauradament, la Llei de contractes de l'Estat especifica que aquest model de licitació conjunta de redacció de projecte i execució d'obra que tan bons resultats ha donat té caràcter excepcional i, per tant, no és replicable.

Noves formes de contractació pública

Però la mateixa llei obre una petita escletxa que podria permetre la col·laboració dels industrials en la fase de redacció del projecte executiu sense que tingui caràcter excepcional. Es tracta de licitar l'execució de l'obra definint l'objecte del contracte en funció de les seves funcionalitats, sense tancar-lo a una solució única. És un model de contractació fins ara no explorat, un camí intermedi entre els dos models anteriors.

Els objectius de les promocions d'obra nova de l'IMHAB estan definits, i el nou model de contractació que possibilita la col·laboració entre projectistes i industrials en la fase de redacció del projecte executiu està en marxa. Esperem que el resultat final sigui el desitjat.

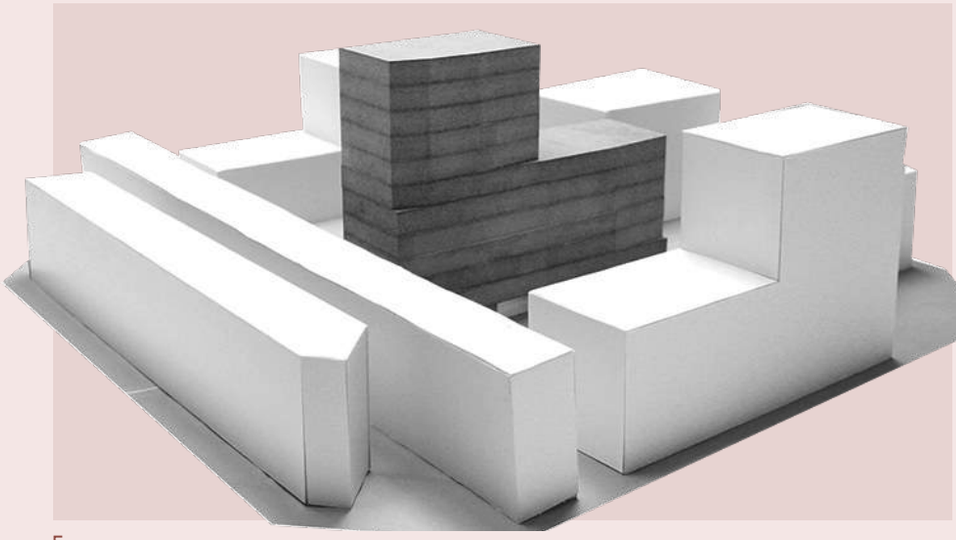


68 habitatges / Sancho de Ávila II

BAAS - Jordi Badia

L'edifici se situa en un emplaçament estrany, al centre d'un pati d'illa enjardinat del Poblenou sense accés directe al carrer. La incomoditat del volum, que ve marcat pel planejament, amb una part d'onze altures i una altra de sis, es matisa amb una estratègia d'aixafament estratègic de les cantonades que relaciona la peça amb les altures dels edificis que l'envolten i, així, amb el seu entorn. En planta baixa, l'edifici es perfora per permetre-hi el pas a través i tractar de connectar millor l'espai públic.

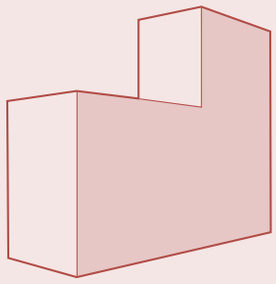
La proposta es materialitza en un maó de color fosc, massiu i tosc, que contrasta amb l'entorn tecnològic que envolta l'edifici i que evoca el material que construïa la majoria de les arquitectures industrials del lloc. Les finestres horitzontals doten les habitacions d'un luxe de llum i vistes excepcionals per a habitatges de tan poca superfície.

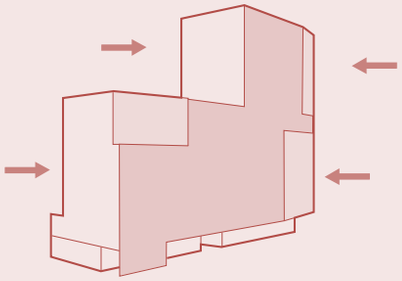


Maqueta - Procés

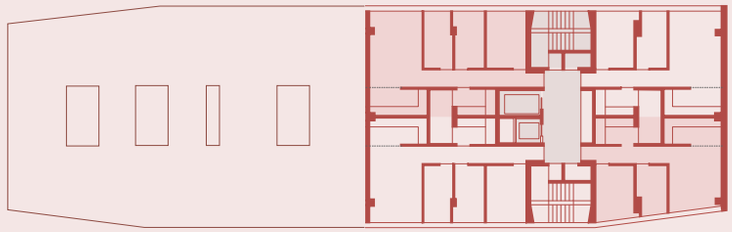


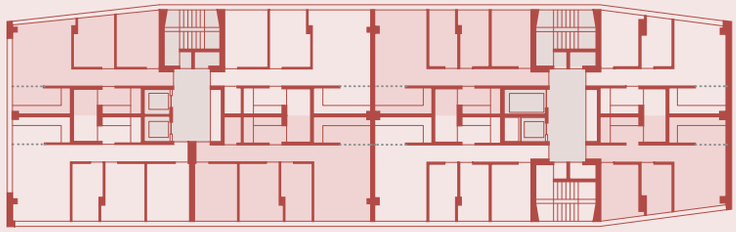
Maquetes - Procés





Concepte - Concurs

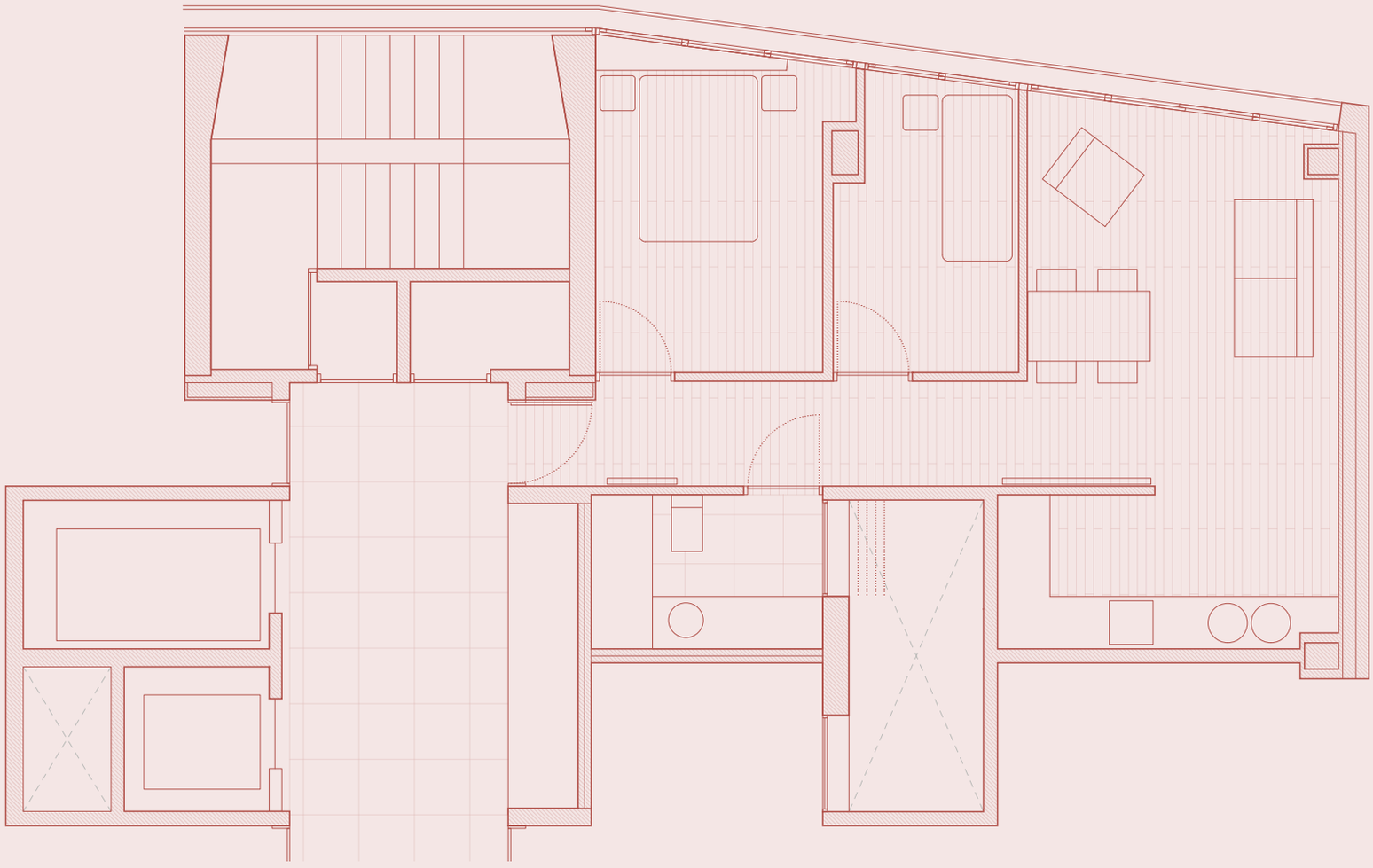






Planta tipus 1:500

Emplaçament: pl. de Dolors Piera, 6. Barcelona. Programa: 68 habitatges. Dret de superfície. Superfície: 15.195,95 m². Cost: 7.073.283,35 € (PEC IVA inclòs). Arquitecte: Jordi Badia. Col·laboracions: Alba Azuara, Andreu Egido, Victoria Llinares. Constructora: Sacyr. Consultoria: AIA (instal·lacions), BOMA (estructures), Salvador Arisa (arquitecte tècnic).

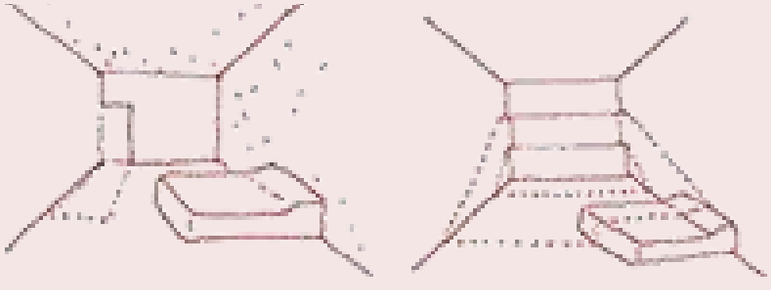


Planta habitatge 1:75

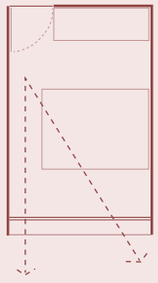




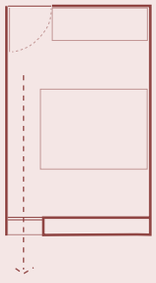
Imatge de referència aportada per l'autor



Esquema conceptual d'il·luminació - Fase concurs



Finestra horitzontal



Finestra vertical