

Habitatge i cohesió social

Juli Ponce.¹ Facultat de Dret. Universitat de Barcelona

Introducció

L'ús residencial del sòl és un dels usos més rellevants en l'àmbit urbà i un que configura i dona forma a les nostres ciutats. La idea mateixa de ciutat està lligada a l'existència d'habitatges o, dit d'una altra manera, l'habitatge fa ciutat. Així, el Tribunal Constitucional ha assenyalat que (STC 61/1997, FJ 6):

«El urbanismo, como sector material susceptible de atribución competencial, alude a la disciplina jurídica del hecho social o colectivo de los asentamientos de población en el espacio físico, lo que, en el plano jurídico, se traduce en la “ordenación urbanística”, como objeto normativo de las Leyes urbanísticas (recogida en la primera Ley del Suelo de 1956, art. 1). [...] El contenido que acaba de enunciarse se traduce en la fijación de lo que pudiéramos llamar políticas de ordenación de la ciudad, en tanto en cuanto mediante ellas se viene a determinar el cómo, cuándo y dónde deben surgir o desarrollarse los asentamientos humanos, y a cuyo servicio se disponen las técnicas e instrumentos urbanísticos precisos para lograr tal objetivo.»

Tanmateix, l'existència i ubicació de l'habitatge en general i de l'assequible en particular és un factor rellevant per a la cohesió social en les nostres ciutats, com posa en relleu² un informe

recent de l'ONU. Aquest article tractarà d'aquesta relació entre habitatge assequible i cohesió social.

L'article s'estructura com segueix. En primer lloc, ens referirem als dos elements centrals de la nostra anàlisi (cohesió social i habitatge assequible). A continuació, analitzarem algunes tècniques disponibles avui per utilitzar l'habitatge assequible com a eina de cohesió social. Clourem l'article amb algunes reflexions finals de conjunt.

Cohesió social i habitatge assequible. Les relacions entre l'habitatge i altres polítiques públiques i drets

La cohesió social és un concepte vinculat a la idea de solidaritat. El principi de solidaritat és present a la nostra pròpia Constitució, per exemple en l'article 45.2, i el principi mateix de la cohesió social és recollit ara tant en normes no urbanístiques (cfr. art. 42 i 45 de la Llei Orgànica 6/2006, de 19 de juny, Estatut d'autonomia de Catalunya) com en diverses legislacions urbanístiques (art. 3 del Decret legislatiu català 1/2005, de 26 de juliol).

El concepte de cohesió social està sent objecte de debat i construcció a Europa. Teòricament, existeix un cert consens a l'hora d'afirmar que implica uns valors comuns i una cultura cívica, un cert ordre i control social, l'existència de solidaritat social i la reducció de les disparitats en la riquesa, la presència de xarxes socials (la qual cosa reconduïx parcialment a la idea de capital social) i

un vincle personal amb el lloc on s'habita, amb el qual ha d'existir una identificació (vegeu Ponce Solé, 2008). Malgrat la indefinició del concepte, existeixen esforços dirigits a mesurar la cohesió social en l'àmbit europeu i és una idea fortament associada al model social europeu, amb irradiacions cap al model urbà d'Europa. Només nivells acceptables de cohesió social poden garantir el civisme a les nostres ciutats.

L'article 3 del Reglament de desenvolupament de la Llei d'urbanisme de Catalunya defineix la cohesió social vinculada al desenvolupament sostenible i la relaciona amb l'habitatge. Aquesta norma assenyalava que una de les finalitats del desenvolupament urbanístic sostenible és la cohesió social «mitjançant la regulació de l'ús del sòl de manera que es fomenti la barreja equilibrada de grups socials, usos i activitats, i es garanteixi el dret dels ciutadans i ciutadanes a un habitatge digne i adequat». La Llei estatal del sòl aprovada pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, es refereix a la cohesió social en l'article 2.2, i la vincula amb el principi de desenvolupament sostenible, i en l'article 10.b, a propòsit de les reserves de sòl per a habitatge protegit.

1. jponce@ub.edu
www.urcosos.net

2. Ens referim al contendent informe del relator especial de les Nacions Unides en matèria d'habitatge en referència a Espanya: *Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado*, A/HRC/7/16/Add. 2, 7 de febrer de 2008.

La Llei catalana del dret a l'habitatge al·ludeix a la cohesió social en diverses ocasions, en l'exposició de motius (apartat IV) i en l'articulat: com a finalitat de la Llei, en aquest últim cas vinculada a la diversitat urbana (art. 3.n); definint-la en vinculació, de nou, amb la idea de diversitat i barreja en l'espai urbà (art. 16.1.d), com a condició d'existència del dret —implícit— a la ciutat, connectant-la de nou amb la idea de barreja urbana; com a principi inspirador de les activitats immobiliàries (art. 23); o com a pressupost habilitador per a l'exercici municipal de la potestat de declaració d'àrees urbanes de conservació i rehabilitació (art. 36).

El desenvolupament de les polítiques urbanes de cohesió social s'ha de coordinar amb altres polítiques públiques (seguretat, educació...) que tenen, com veurem, impacte territorial.

Com hem vist, la cohesió social és vinculada amb l'habitatge assequible i la seva situació a la ciutat. Però què significa *habitatge assequible*? Cal aclarir el concepte d'habitatge assequible, de poc ús entre nosaltres però més utilitzat en l'àmbit anglosaxó (*affordable housing*). No existeix cap definició legal d'aquest terme. Ara, la Llei del dret a l'habitatge a Catalunya intenta una definició del concepte d'*habitatges destinats a polítiques socials* en connexió amb l'objectiu de la solidaritat urbana, al qual ens referirem més endavant. L'article 74 assenyala que:

«Definició d'habitatges destinats a polítiques socials
Als efectes del que estableix l'article 73, es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.»

En aquesta definició, doncs, aquesta mena d'habitatges són habitatges de titularitat pública o *privada*, en els quals, en tot cas, la intervenció pública provoca el control del preu de venda o lloguer, per sota del de mercat, amb

destinació a persones amb necessitats d'habitatge que no poden ser satisfetes mitjançant aquest mercat. Aquest és un bon punt de partida per a la comprensió del concepte d'habitatge assequible en el nostre propi sistema.

És responsabilitat pública assegurar l'existència de suficient habitatge assequible ben ubicat com a garantia de la cohesió social? La resposta és positiva, a la llum del vigent article 4 de l'esmentada Llei del dret a l'habitatge:

«Servei d'interès general

1. El conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.
2. Als efectes de l'homologació amb la normativa europea en matèria d'habitatge, tenen la condició d'habitatges socials els habitatges que aquesta llei defineix com a destinats a polítiques socials, tant si són resultat de processos de nova construcció o de rehabilitació com si s'obtenen en virtut de programes socials de mediació i cessió.»

Aquesta declaració de les polítiques públiques relatives als habitatges destinats a polítiques socials, o habitatges assequibles, com a servei d'interès general (Ponce Solé, 2008) implica l'existència d'una responsabilitat pública en la garantia de la provisió d'aquesta

prestació, tot i que és coneguda la baixa inversió pública tradicional a casa nostra en matèria d'habitatge assequible (Navarro, 2006, p. 44).³

La crisi econòmica que patim fa pensar que augmentar aquesta despesa serà difícil però imprescindible i que la col·laboració publicoprivada en aquest àmbit haurà d'incrementar-se per força.

En aquest sentit l'anomenat *public-private partnership* (partenariat publicoprivat) també hauria de guanyar pes en el futur en l'àmbit de l'habitatge assequible, i hauria d'emprar per a aquest fi instruments jurídics ja disponibles en el nostre ordenament jurídic (Pareja, Ponce i García, 2004, p. 120 i seg.). En aquest àmbit, és possible utilitzar les reflexions en marxa sobre la necessitat d'un poder cooperatiu i l'aplicació del nou paradigma de la governança com a manera de governar, amb una articulació en xarxa tant de diferents actors públics —ateses les competències existents en relació amb l'habitatge i l'urbanisme en els tres nivells de govern (i aquí té especial sentit l'àmbit metropolità, sobretot ara, després de l'aprovació de la Llei 31/2010, de 3 d'agost, de l'àrea metropolitana de Barcelona⁴)—, com d'aquests amb els actors privats que poden ser implicats en la provisió d'habitatge assequible (empreses privades —promotores, constructors—, cooperatives, consumidors, sindicats...)⁵.

D'altra banda, com he tingut ocasió d'exposar en un altre lloc (Ponce Solé, 2008), el lloc on es viu, és a dir l'allot-

jament de què hom disposa i la seva ubicació en el territori, condicionen el desenvolupament efectiu de nombrosos drets constitucionals: el dret a un medi ambient adequat o, en terminologia més moderna, el dret a la ciutat, el dret a la igualtat i a la no-discriminació, el dret a l'educació (en relació amb el col·legi de la xarxa pública en què obtenen places els infants, i pel que fa a la relació entre el domicili dels infants i l'àrea urbana on es troba, la qual cosa provoca la segregació escolar de la població immigrant ja coneguda a casa nostra, per exemple).

Mantenir i augmentar la despesa en habitatge no només social sinó també assequible, amb una col·laboració privada creixent, sembla un requisit per aconseguir i reforçar la cohesió social urbana i el cercle virtuós amb altres polítiques públiques urbanes. Però mitjançant quines tècniques disponibles avui dia es pot utilitzar l'habitatge assequible com a eina de cohesió social? Malgrat que ara no ens podem estendre en aquestes vies existents (vegeu Ponce Solé, 2009, per a més detalls), sí que voldríem fer una breu al·lusió, almenys, a algunes d'elles.

3. La despesa pública en habitatge social (un concepte més reduït que el d'habitatge assequible, com hem vist) a Espanya és una de les més baixes de la Unió Europea (UE). L'any 2002 va ser de 33 upc (unitat paritària de compra, és a dir, euros modificats per poder comparar el valor adquisitiu de la moneda en diversos països), 101,6 unitats menys que el terme mitjà UE-15, i aquest dèficit del 2002 era superior al que existia el 1993 (76,3 upc; a la UE 89,7, a Espanya

13,4 menys). La despesa pública espanyola és molt baixa (a més, es basa en ajudes indirectes, de tipus fiscal) i està creixent més lentament que la que hi ha per terme mitjà a la UE-15, amb la qual cosa el dèficit de la despesa pública espanyola en habitatge social és cada vegada major. Si considerem aquesta despesa com a percentatge del PIB (0,2% a Espanya), representa la tercera part del terme mitjà de despesa pública en habitatge social (com a percentatge del PIB) de la UE (0,6%). Espanya està entre els quatre països de la UE que van dedicar menys recursos a l'habitatge social. Una altra cosa són les deduccions fiscals, no sempre aplicades a habitatge assequible, sinó adreçades a potenciar la compra en propietat, com és sabut.

4. Aquesta llei crea l'Àrea Metropolitana de Barcelona com a ens local supramunicipal de caràcter territorial amb competències en matèria d'habitatge, com assenyala l'article 22 quan parla del Pla Director Urbanístic Metropolità que aprova aquella inicialment i provisionalment, i que ha de: «Definir polítiques metropolitanes de sòl i habitatge, i també d'activitat econòmica, per a garantir la solidaritat intermunicipal en l'execució de polítiques d'habitatge assequible i de protecció pública, la suficiència i la viabilitat d'aquestes polítiques per a garantir el dret constitucional a l'habitatge i el compliment dels principis establerts per l'article 3 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005».

5. La Llei catalana del dret a l'habitatge reconeix explícitament aquest paper dels col·laboradors privats dels poders públics en aquest punt (així, per exemple, vegeu entre altres els articles 2.b —que assenyala que una finalitat legal és establir criteris de coherència entre les actuacions públiques i privades de promoció i rehabilitació d'habitatges—, 2.j —en què s'afluïx a una altra finalitat legal en el sentit de potenciar el paper i les actuacions de les cooperatives d'habitatge i de les entitats de caràcter social i assistencial en l'àmbit de la generació d'habitatge i de la seva administració i gestió—, 9 —en què s'incorpora els privats en el Consell Assessor de l'Habitatge de Catalunya—, 39 —en què es crea la figura dels convenis de rehabilitació—, 69 —en què es regula un sistema de concertació publicoprivada per estimular la posada al mercat de lloguer d'habitatges— o 70 —en connexió amb l'article 3.i, que destaca el paper de les entitats sense finalitat de lucre en relació amb els habitatges d'inserció social).

Les obligacions de solidaritat urbana

La Llei catalana del dret a l'habitatge conté una novetat que suposa l'establiment d'obligacions municipals concretes de garantia del dret a l'habitatge (art. 47 de la Constitució espanyola i art. 26 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya 2006). Es tracta del denominat «Objectiu de solidaritat urbana», contingut en els articles 73 a 76.

La Llei catalana es refereix a l'obligació de «tots els municipis de més de 5.000 habitants i de les capitals de comarca» de disposar en un termini de vint anys d'un parc mínim d'«habitatges destinats a polítiques socials» del 15% respecte del total d'«habitatges principals existents», definits a l'article 3 de la Llei, ja comentat, «considerant les circumstàncies pròpies de cada municipi» (art. 73).

Respecte al càlcul del percentatge (15%) sobre el total d'«habitatges principals existents», aquesta referència ha de connectar-se amb altres preceptes de la Llei, la qual, al seu torn, introdueix una primera distinció entre habitatges principals i habitatges secundaris o de segona residència, que desplega els seus efectes al llarg de la Llei.

Habitatge principal és, segons la Llei (art. 3), aquell que suposa domicili en el padró municipal. Es lliga tal condició amb l'empadronament. En canvi, habitatge secundari o de segona residència és l'«utilitzat de manera intermitent o en estades temporals». En definitiva, el que determina la residència principal és el veïnatge administratiu.

La Llei remet a un futur Reglament i a la planificació territorial de l'habitatge la concreció de les obligacions derivades de l'objectiu exposat. Tanmateix, assenyalava que els percentatges al·ludits poden ser modificats per a determinats municipis, tenint en compte les ja al·ludides circumstàncies locals marcades pel pla territorial sectorial d'habitatge, mitjançant decret del Govern català (art. 73.4). També al·ludeix a la possibilitat que els municipis es mancomunin per aconseguir l'objectiu esmentat, «procurant que la nova aportació amb habitatges de protecció oficial quedi repartida de manera equivalent entre tots» (art. 73.3).

El compliment de l'objectiu a vint anys es temporalitza directament a la Llei, sense perjudici del calendari ja al·ludit que s'establirà per reglament, en el sentit que s'estableixen *subobjectius mínims quinquennals*, que no podran ser inferiors a aconseguir (mitjançant nova construcció, rehabilitació o adquisició) el 25% del nombre d'habitatges que falten per arribar a l'objectiu final del 15% en cada lustre (art. 73, apartats 1 i 2).

En tot cas, com s'ha dit, es preveu que els percentatges totals i parcials quinquennals puguin ser modificats també per decret del Govern de la Generalitat per a certs municipis, en funció de les circumstàncies que posi en relleu el futur —i ja mencionat— pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya.

Com a garantia del compliment dels objectius exposats, la llei estableix una

previsió de seguiment i control de la realització dels mateixos, amb remissió a un futur reglament, que establirà el sistema de determinació dels parcs d'habitatge destinats a polítiques socials, la metodologia de quantificació i els procediments de control. S'estableix directament per la Llei l'obligació municipal d'elaborar i mantenir actualitzat un cens d'habitatges que integri els parcs d'habitatges destinats a polítiques socials, d'acord amb la futura metodologia reglamentària; aquest cens ha d'estar permanentment actualitzat a fi de constatar el compliment del mandat legal (art. 75).

Com a tancament del sistema, la Llei preveu que l'incompliment dels objectius legals quinquennals descrits suposarà l'aplicació d'una penalització econòmica fixa a cada municipi incomplidor pel que fa a cada habitatge no construït (s'ha d'entendre que també no rehabilitat o adquirit). La determinació d'aquesta penalització (quant a la forma i les condicions de tal aportació) es remet a un decret futur.

Aquestes quantitats econòmiques que hauran d'aportar els municipis incomplidors de l'obligació legal s'integraran en un «fons econòmic específic de solidaritat urbana», que haurà de ser creat per la Generalitat i gestionat pel departament competent en matèria d'habitatge, amb la finalitat de «donar suport als municipis que acreditin dificultats especials» per donar compliment als objectius legals fixats (art. 76.1). El fons esmentat també es

nodrirà d'altres aportacions (la Llei cita els recursos pressupostaris específics i les quantitats generades pel cobrament de diverses sancions administratives previstes a la Llei),⁶ i podrà ser usat, *subsidiàriament*, per atendre les despeses que es deriven de l'exercici dels drets de templeig i retracte previstos a l'article 15 de la mateixa Llei, quan l'adquirent final sigui una administració pública.

En l'esmentada remissió legal a un decret futur de regulació del fons s'estableixen condicions respecte als criteris de distribució del fons, ja que en tot cas el reglament haurà de garantir que els fons que un municipi obtingui com a resultat d'aquesta distribució no siguin mai inferiors a les quantitats que hagi aportat (art. 76.5).⁷

Aquesta última referència enllaça amb la possibilitat que un municipi rebri un finançament superior a les aportacions que (per incompliment legal) hagi efectuat al fons. Amb la regulació legal esmentada, tal cosa pot succeir, ja que el municipi haurà de rebre, com a mínim, el que hagi aportat ell mateix al fons (i que pot ser res, si ha complert les seves obligacions legals), però podria arribar a rebre més, s'ha d'entendre que en funció de les seves circumstàncies particulars i les dificultats objectives per complir els objectius legals (amb la qual cosa, fins i tot no essent incomplidor, pot arribar a rebre ajuda d'aquest fons, malgrat no haver-hi aportat res), atès que, com hem dit, el fons no es nodreix només de les «penalitzacions» legals als municipis

incomplidors, sinó d'altres fonts, entre elles els recursos pressupostaris que hi destini la Generalitat.

En altres paraules, el que aporti un municipi (sigui per unitat d'habitatge destinada a política social no aconseguida respecte a l'objectiu fixat, sigui per ingrés de les esmentades sancions cobrades) ha de revertir sempre de nou en aquest municipi, però el municipi pot rebre més o fins i tot rebre certes quantitats sense haver-hi aportat res, sempre que acrediti «dificultats especials» per complir les obligacions legals de resultat.

En definitiva, com pot apreciar-se, la Llei instrumenta un dispositiu ambiciós que obliga i ajuda els municipis de més de cinc mil habitants i les capitals de comarca a aconseguir objectius concrets en matèria d'habitatge assequible no segregat, l'existència del qual, de nou, és considerada un interès supralocal.

En relació amb el que s'exposa, ha de prendre's en consideració també el Pacte Nacional per a l'Habitatge, subscrit el dia 8 d'octubre de 2007 per representants del Govern de la Generalitat de Catalunya, de les administracions locals, dels operadors econòmics en l'àmbit immobiliari, dels sindicats, dels grups parlamentaris i de les organitzacions del tercer sector que despleguen la seva activitat en el camp de l'habitatge.⁸ El Pacte s'articula amb un horitzó temporal que va del 2007 al 2016, i inclou cinc reptes, disset objectius, quaranta-tres accions i cent vuitanta mesures.

Aquest pacte inclou també diversos annexos, entre els quals ens interessa ara referir-nos al IV, relatiu a «Les necessitats d'habitatge social en compliment del precepte de solidaritat urbana». S'hi indica que considerant l'escenari de «parc social» (això és, habitatge social gestionat directament per administracions —ADIGSA i empreses municipals d'habitatge—, més els habitatges de protecció social finalitzats des del 1992 i no desqualificats i els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa subsistents), Catalunya disposa de 178.895 habitatges d'aquest tipus, per la qual cosa serien necessaris 159.952 habitatges més per aconseguir el 15% d'habitatges principals actuals a Catalunya (que són 2.258.978), això és, 338.846 habitatges (o 7.998 habitatges/any). Si l'escenari es dibuixa per al 2026, el nombre d'habitatges principals es calcula que arribarà a 3.000.000, per la qual cosa el 15% en serien 450.000 habitatges i, en conseqüència, el diferencial a cobrir, és a dir el dèficit d'habitatges de parc social per a compensar en els

6. Es tracta de les sancions imposades per la comissió d'infraccions molt greus (art. 123.3 de la Llei), greus (art. 124.3) o lleus (art. 125.3) en matèria d'habitatge de protecció oficial.

7. Això portaria a entendre que l'obligació legal d'ingressar les sancions cobrades per determinats tipus d'infraccions només és d'aplicació als municipis inclosos en l'àmbit del fons de solidaritat urbana, ja que d'altra manera s'hi aportarien quantitats que després no podrien ser «recuperades». És el cas de municipis de cinc mil habitants o menys que no siguin capital de comarca.

8. Pot consultar-se el document del Pacte a: http://mediambient.gencat.net/Images/43_127253.pdf

vint anys vinents, arribaria als 271.105 (o 13.555 habitatges/any).⁹ En el càlcul del dèficit i la seva compensació futura cal incloure-hi també els habitatges dotacionals públics existents o futurs.¹⁰

Tècniques de connexió entre l'urbanisme i l'habitatge com a garantia de la cohesió social

El compliment d'aquestes obligacions de solidaritat urbana, que són un mínim i no pas un màxim, es pot dur a terme per diverses vies, però ara en voldríem destacar dues. Les reserves de sostre per a habitatge protegit i els habitatges dotacionals públics.

Pel que fa a les reserves, com és sabut, en el cas català s'ha de tenir en compte, sobretot, l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme vigent, i els preceptes concordants, els quals xifren ara, després de la modificació operada pel Decret Llei 1/2007, en adaptar-se a la Llei de sòl estatal de 2007, en un 30% l'estàndard genèric establert per als Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) (un 20% del qual s'ha de destinar a habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a qualsevol de les modalitats d'habitatges de protecció oficial que estableixin els decrets de desenvolupament dels plans d'habitatge, en els termes establerts en la disposició addicional 5a de la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya (LDHC), que augmenta fins al 40% (amb un 10% destinat a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible) en el cas de municipis de

més de deu mil habitants i capitals de comarca. En el cas de les denominades *àrees residencials estratègiques*, l'estàndard de reserva de sòl per a habitatges protegits arriba fins al 50%.¹¹

És important destacar que en l'àmbit de les àrees urbanes ja construïdes, hi té una particular importància la possibilitat d'injectar habitatge protegit, per la qual cosa cobren rellevància preceptes com l'article 66.4 del Decret català 305/2006, de 18 de juliol, que desenvolupa la Llei d'urbanisme de Catalunya (LUCat), que preveu que el planejament pugui establir qualificacions relatives a habitatge protegit en *sòl urbà consolidat*, tant en cas de noves construccions com de gran rehabilitació de les existents, destinant l'edificació totalment o parcial a habitatge protegit. Ara, l'article 17.3 de la Llei catalana 18/2007, de 28 de desembre, reitera tal habilitació, amb rang legal, amb certes limitacions; i l'article 17.4 consagra l'habilitació legal perquè el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge —en fase d'elaboració en redactar aquestes línies— estableixi qualificacions urbanístiques *obligatòries* (reduint així al màxim la discrecionalitat local en aquest punt) per a habitatges de protecció oficial en sòl urbà consolidat, en cas de nova construcció o gran rehabilitació.¹²

Sens dubte, aquestes previsions haurien de permetre polítiques públiques dirigides a aconseguir la sostenibilitat, la barreja social (especialment si en les reserves fetes es combina propietat i lloguer) i la integració també

9. Aquest annex inclou una llista dels municipis obligats legalment, això és, de més de cinc mil habitants i capitals de comarca, amb el detall per a cadascun d'ells dels habitatges vinculats a polítiques socials o assequibles (en l'accepció àmplia d'aquest terme, com ja sabem) que falten per complir el precepte del 15% del total d'habitatges principals. Podem posar un exemple de l'anàlisi de l'annex IV en aquest punt: el municipi de Barcelona. Aquest municipi té el 2006 un dèficit per complir els objectius legals de 82.094 habitatges vinculats a polítiques socials. Això significa que en els pròxims vint anys (fins al 2026) hauria de generar anualment 4.104,7 habitatges d'aquest tipus, és a dir, queden pendents 2,6 habitatges d'aquest tipus per cada mil habitants de Barcelona.

10. Cal tenir en compte l'annex I del Pacte, que inclou un inventari de sòls reservats pels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) per a la construcció d'habitatges dotacionals públics a data d'octubre de 2006.

11. Aquestes àrees són, d'acord amb la disposició addicional 21a de la Llei d'urbanisme de Catalunya, «aquelles actuacions d'interès supramunicipal que reuneixen els requisits que estableix l'apartat 2, i que són promogudes per l'Administració de la Generalitat amb la finalitat de subvenir els dèficits de sòl d'ús residencial, per fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat, mitjançant plans directores urbanístics que comporten l'ordenació i la transformació de les àrees delimitades, i, si escau, la modificació de la classificació urbanística del sòl o de les condicions de desenvolupament previstes pel planejament vigent». Encara que no puguem per raó d'espai analitzar aquesta llarga disposició addicional, aquestes àrees són una resposta tant a la necessitat d'habitatge assequible com a l'aturada immobiliària, i intenten en aquesta segona direcció reactivar el sector de la construcció. El preàmbul del Decret Llei 1/2007, de 18 d'octubre, el primer que dicta el Parlament català, gràcies a l'habilitació continguda en l'Estatut d'autonomia modificat el 2006, és explícit sobre això.

12. D'acord amb certs límits i orientacions legals, entre ells només la destinació parcial d'edificis amb més de cinc mil metres quadrats de sostre total edificable, fins a no més d'un màxim del 20% d'aquest).

en les àrees urbanes ja construïdes i no sotmeses a operacions de reforma interior.

Els habitatges dotacionals públics són una plasmació concreta de l'habitatge assequible com a servei d'interès general o servei públic no monopolitzat (art. 4 de la Llei catalana 18/2007, de 28 de desembre, de dret a l'habitatge, ja esmentat). La seva previsió es troba a l'article 34.3 de la Llei d'urbanisme de Catalunya (LUCat) quan regula i preveu els sistemes urbanístics de reserves de terrenys destinats a *habitatges dotacionals públics*, als quals la Llei del dret a l'habitatge també fa referència (arts. 3j, 18, 74 i 81.1). Aquesta darrera, a més, exigeix reserva de sòl per als mateixos, llevat que la memòria social justifiqui la manca de necessitat. Atès que es tracta d'allotjaments adreçats a «satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acollida o assistència residencial», és evident el paper que hauran de tenir en el reforçament de la cohesió social.

Registre de sol·licitants i adjudicació d'habitatge protegit: immigració i quotes

El que es dirà en aquest apartat només tindrà sentit real si s'arriba a constituir en el futur un autèntic servei públic d'habitatge assequible amb percentatges rellevants que permetin, partint d'una bona ubicació no segregada, utilitzar l'adjudicació com a mecanisme de cohesió social.

La Llei del dret a l'habitatge pel que fa al sistema general d'adjudicació d'habitatges protegits regula les tècniques per gestionar les sol·licituds d'habitatge per tal de casar l'oferta d'habitatges amb protecció oficial (HPO) i la demanda (Ajuntament de Barcelona, 2009).

La Llei fa compatible la satisfacció del dret a l'habitatge, en el sentit del dret a ser inclòs en el procediment d'adjudicació pertinent, amb altres finalitats també perseguides per la Llei. Així l'article 100, en regular l'adjudicació d'habitatges, pretén no només que es garanteixi el principi de concurrència pública, sinó també els de diversitat i mixtura social i lluita contra l'exclusió social.

El principi de concurrència pública obliga a preguntar-se si hi poden córrer els veïns que no són del municipi on es troba la promoció i quants anys cal que hagin estat empadronats en el municipi on s'emplaça la promoció.

La Llei no estableix cap percentatge d'habitatges que necessàriament en cada promoció s'hagi de posar a disposició de ciutadans i/o ciutadanes no empadronats/des en el municipi concret.¹³ Per tant, si volen, els promotors públics poden incloure, discrecionalment, entre les condicions d'adjudicació de la promoció concreta de la qual siguin promotors la condició que tots els habitatges, o una part, quedin reservats als veïns del municipi on s'emplaça la promoció o l'habitatge de protecció pública.

L'article 100.2, però, per garantir «la compensació entre municipis de

l'oferta d'habitatges amb protecció oficial», això és, la cohesió territorial en relació amb el servei d'interès general d'habitatge, habilita el Pla Territorial Sectorial perquè estableixi, «si és procedent», el percentatge màxim d'habitatges que els municipis han de respectar en el contingent general per a persones empadronades en el municipi. Dit en altres paraules, es recupera la idea, que s'havia manejat en esborranys de l'avantprojecte de la llei, de garantir un percentatge d'habitatges «obert» a no veïns, per la via de la possibilitat, hipotètica, que el Pla Territorial Sectorial, ja analitzat, pugui limitar el nombre d'habitatges que determinats municipis catalans puguin reservar als seus veïns. Aquest és, doncs, el resultat final legal de la tensió entre l'autonomia local per prendre aquesta decisió i la necessitat de tutelar els interessos generals supralocals (entre ells els de mobilitat i igualtat, ja exposats).

Pel que fa a quants anys cal que hagin estat empadronats en el municipi on s'emplaça la promoció, la Llei només incideix en l'aspecte del període mínim d'empadronament en el cas de lloguer, que no pot superar els tres

13. Sobre el padró i l'activitat municipal en relació amb la població immigrant, vegeu l'Informe extraordinari de gener de 2008 del síndic de greuges de Catalunya, titulat «Gestió municipal de l'empadronament dels immigrants», amb referències al tema de l'habitatge, però des de la perspectiva de la sobreocupació i l'infrahabitatge (http://www.sindic.cat/site/files/docs/57_Informe%20empadronamentcat.pdf).

anys (art. 100.4). En conseqüència, en el cas de promocions locals en modalitat de compra, un ajuntament pot decidir reservar tots els habitatges per als seus veïns (com en el cas de lloguer) i exigir-los el període d'empadronament que consideri adequat.

Aquesta última afirmació s'ha de matisar. Que la llei obri a la discrecionalitat dels ajuntaments tant la reserva d'habitatges als seus veïns com, en el cas de la venda, la fixació del període d'empadronament no significa que aquests puguin fer no importa què. Les decisions locals estan subjectes en primer terme a la LDHC, però també a altres regles i principis jurídics, que no toleren l'arbitrarietat ni la discriminació (art. 9.3 i 14 de la Constitució espanyola) i volen en tot cas una bona administració (art. 30 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya 2006).

La Llei del dret a l'habitatge, en regular l'adjudicació d'habitatges, obre possibilitats perquè els municipis catalans cerquin un equilibri social urbà sense discriminar. Aquest és el sentit, per exemple, de l'art. 100.3.¹⁴ Aquest es presenta enigmàtic, en una primera lectura. Tanmateix, la seva interpretació sistemàtica amb altres preceptes legals dedicats a la cohesió social (art. 3, lletra n), a la cohesió territorial (arts. 10 i seg.) i a la diversitat, mixtura social i lluita contra l'exclusió social (art. 86.1), per exemple, ajuda a comprendre que aborda una qüestió delicada, amb prou feines tractada en el nostre entorn, però que fa anys i anys que ocupa

la reflexió i el desenvolupament de polítiques públiques concretes en altres països europeus.

D'acord amb aquest apartat, una de les finalitats dels procediments d'adjudicació ha de ser assegurar que «la composició final dels adjudicatariis sigui la més semblant possible a l'estructura social del municipi, districte o zona», tenint com a paràmetres «el nivell d'ingressos» i «el lloc de naixement», clar eufemisme dirigit a anomenar els sol·licitants estrangers, amb l'objectiu d'evitar la concentració «excessiva» de col·lectius que puguin causar l'exclusió social de la promoció, en comprometre la «mixtura social» de la mateixa. Per això, les condicions concretes d'adjudicació de cada promoció (que completen, sense vulnerar-la, la regulació legal i reglamentària, autonòmica i local mitjançant ordenances, en el seu cas) han d'establir sistemes per aconseguir aquesta finalitat.

Sens dubte, el mandat legal està farcit de conceptes jurídics indeterminats («composició [...] més semblant possible a l'estructura social»; «concentració excessiva», entre altres), que exigiran la seva concreció reglamentària i en cada promoció concreta mitjançant les condicions concretes d'adjudicació que s'estableixin. Amb tot, l'article 100.3 de la Llei intenta abordar un aspecte espinós: el paper que poden tenir les adjudicacions d'habitatges socials com a factor de barreja social al territori.

Si la barreja social és considerada un objectiu a aconseguir, com ho és en el

cas català per mandat imperatiu de la Llei, aquesta haurà de començar al nivell de la planificació territorial, continuar en el de la planificació urbanística, amb la previsió d'habitatge assequible no segregat territorialment (recordem l'art. 17 de la Llei) i acabar, en el seu cas, amb l'adjudicació de les promocions tenint en compte aquest objectiu.

Ara bé, com ha estat advertit, sorgeix aquí una tensió entre dues finalitats, especialment en contextos com el nostre en què l'oferta existent d'habitatge de protecció oficial és paupèrrima fins ara: d'una banda, garantir el dret a l'habitatge individual de persones i famílies amb necessitat d'allotjament; de l'altra, assegurar que des d'una perspectiva general, la distribució al territori de les persones eviti, en la mesura del possible i sense excedir-se en fantasioses i inútils enginyeries socials, la concentració de poblacions desfavorides, per diversos motius, en les mateixes àrees urbanes, la qual cosa, com ja es va argumentar, avui dia, d'acord amb les millorables dades disponibles, sembla conduir, en certs contextos, a augmentar els riscos

14. Article 100. Llei del dret a l'habitatge

1. [...]

3. Per a garantir una mixtura social efectiva en les promocions d'habitatges amb protecció oficial, les condicions d'adjudicació concretes a cada promoció han d'establir sistemes que assegurin que la composició final dels adjudicatariis sigui la més semblant a la de l'estructura social del municipi, el districte o la zona, tant pel que a fa al nivell d'ingressos com al lloc de naixement, i que evitin la concentració excessiva de col·lectius que puguin posar la promoció en risc d'aïllament social.

de vulnerabilitat i exclusió social, amb impactes en altres esferes (per exemple, seguretat pública urbana o rendiment escolar en escoles clarament segregades i mancades de mitjans).

Encara que es tracta d'un tema delicat, en què les correlacions són difícils d'establir amb claredat i d'una vegada per sempre, ja que els contextos socials i urbans evolucionen contínuament, sembla plausible que la intervenció pública, per exemple en adjudicar habitatges protegits, tracti, almenys, de no empitjorar les coses i, si és possible, intenti millorar-les en promoure la diversitat i la barreja (i en definitiva, més enllà d'opinions, així ho exigeix ara l'article 86.1 de Llei).

El problema és que un objectiu (obtenir allotjament, en aquest cas per a la població més desfavorida o discriminada al mercat) pot arribar a ser contradictori amb l'altre (obtenir comunitats amb una certa barreja social que evitin concentracions de persones amb certes característiques comunes que les acabin perjudicant, en generar exclusió social i urbana).¹⁵

En aquestes pràctiques no hi ha sempre una voluntat discriminatòria de tints xenòfobs, sinó una preocupació legítima pels efectes perniciosos d'una concentració «excessiva» de certs col·lectius en un edifici o àrea urbana. Al contrari, podria arribar a sostenir-se, fins i tot, que, per exemple, el sistema de quotes opera com un instrument d'acció positiva per a certs col·lectius, en evitar la seva concentració per les raons ja al·ludides.

En qualsevol cas, les condicions concretes d'adjudicació de cada promoció haurien de tenir molt present com n'és de delicat, aquest tema, i els estrets marges d'actuació entre els dos objectius en tensió al·ludits (dret individual a disposar d'un allotjament digne i adequat *versus* obtenció d'edificis i àrees urbanes sense concentració «excessiva» de col·lectius amb dificultats específiques, que en definitiva es pot connectar amb el dret a un allotjament no segregat).

S'ha de tenir en compte que aquest és un dels casos en què el que és millor, la situació òptima cercada (tenir allotjament en comunitats no segregades), pot ser enemic del que és bo i es persegueix des del primer moment (tenir allotjament simplement, pel fet de necessitar-lo). I per això no es pot demanar només a l'activitat d'adjudicació l'assoliment d'un objectiu (la barreja social) que ha de ser perseguit ja en les fases anteriors connectades amb la planificació del sòl i la qualificació d'aquest per a la construcció d'habitatge assequible, de manera que s'eviti la concentració de persones desfavorides.

De fet la diversitat de modalitats de protecció oficial classificades per preu de compra, per la renda o el cànon i pel títol d'ocupació (lloguer, propietat o dret de superfície), ja injecta diversitat i barreja social al territori, pel fet que els POUM han de preveure reserves obligatòries d'habitatge protegit de totes les modalitats (en els municipis de més de deu mil habitants o capitals de comarca, un 20% del nou sostre resi-

dencial s'ha de destinar a habitatge de protecció de règim especial i general, un 10% a preu concertat i un 10% a concertat amb protecció oficial).

Tot plegat però, no permet descartar de bell antuvi que els procediments d'adjudicació no puguin servir per contribuir a reequilibrar situacions urbanes complicades.

En relació amb aquest tema, cal assenyalar que diverses ciutats europees fa anys que estan utilitzant aquesta activitat pública com a eina per a lluitar contra la segregació i a favor de la barreja social, com posen en relleu diversos estudis d'àmbit europeu.¹⁶

15. En l'àmbit francès, per exemple, en algunes pràctiques públiques d'adjudicació d'habitatges assequibles ha prevalgut l'objectiu de la barreja social (*mixité sociale*) previst, com ja sabem, en la legislació francesa, davant el d'allotjar persones amb necessitat d'habitatge, partint de la idea que s'ha de repartir més «equitativament» les poblacions desfavorides per evitar la formació de guetos. Es reforça així, per exemple, el criteri d'ingressos en la selecció dels candidats, tendint a seleccionar candidats amb ingressos al més elevats possible (intentant no concentrar persones amb recursos escassos i obtenir una certa barreja, una mena de gentrificació, salvant les distàncies, que se suposa benèfica). O rebutjant candidats estrangers, quan n'hi ha «massa» ja en la promoció o al barri (vegeu Brouant, 2002).

16. Així, per exemple, en el cas de la ciutat alemanya de Frankfurt, fa anys que es troba en desplegament l'anomenat «Contracte de Frankfurt», que evita en les adjudicacions concentrar tots els adjudicataris pobres i estrangers en les mateixes promocions, establint limitacions a la concentració, mitjançant una limitació o quota del 30% d'adjudicació a estrangers en cada promoció. D'acord amb les anàlisis disponibles, el sistema serveix per a contrarestar la segregació urbana de forma efectiva (vegeu Lücken-Klaben, 2007).

Òbviament, en tot cas, quan s'implementen polítiques públiques d'aquesta mena, cal analitzar molt curosament, cas per cas, si la decisió administrativa concreta és susceptible de generar discriminació, tenint en compte especialment les directives antidiscriminació dictades per la Unió Europea, especialment la Directiva 2000/43/CE i la seva transposició nacional, si s'ha produït, com és, en el cas espanyol, mitjançant la Llei 62/2003 i, en el català, mitjançant els articles 45 i següents de la Llei del dret a l'habitatge.

Les utilitzacions anòmales dels habitatges i la lluita contra la discriminació residencial i l'assetjament immobiliari

Finalment, atesa la realitat existent, la lluita contra la discriminació en el mercat immobiliari ha d'esdevenir crucial per garantir la cohesió social. En aquest sentit, caldrà estendre la consciència que no és permesa qualsevol cosa, ja que la Constitució i l'Estatut (arts. 9.1 i 37, respectivament) prohibeixen la discriminació entre privats, i caldrà reaccionar contra aquesta mena de comportaments des dels poders públics. A banda de la possible reacció penal, ara la Llei del dret a l'habitatge preveu en els articles 45 i següents, per influència comunitària, un seguit de mecanismes de protecció de la persona discriminada, que culminen amb la tipificació de la discriminació residencial com a infracció administrativa molt greu, un supòsit de la qual és,

per mandat legal ara, l'assetjament o *mobbing* immobiliari.¹⁷

D'igual manera, atès que els fenòmens de *sobreocupació i d'infrahabitatge* són indicadors d'erosió de la cohesió social, cal conèixer i enfortir els mecanismes de solució d'aquests problemes urbans. L'article 41 de la Llei del dret a l'habitatge assenyalava com a utilitzacions anòmales dels habitatges la sobreocupació i l'infrahabitatge, definides, respectivament, pels articles 3d, 3e i 3f de la Llei, considerant la sobreocupació com a incompliment de la funció social de la propietat d'habitatges, d'acord amb l'article 5.2, apartat c.¹⁸ La Llei contempla diversos mecanismes per detectar aquestes situacions i diverses reaccions possibles, i articula els anomenats habitatges d'inserció com una vàlvula per donar resposta a les necessitats subsistents i que poguessin portar a la sobreocupació o a ocupar un infrahabitatge.

Reflexions finals: habitatge assequible, ciutat, desigualtat i cohesió social

Les relacions entre l'existència (o no) de suficient habitatge assequible no segregat i la cohesió social són evidents (Ponce Solé, 2005). Si volem enfortir la cohesió social a les nostres ciutats, la garantia i efectivitat del dret a un allotjament digne i adequat són essencials. Encara que la inversió pública que aquest objectiu pot suposar és rellevant, el cert és que, com hem vist, hi ha mecanismes reguladors i de control

que no exigeixen despesa pública específica, però sí que els gestors públics tinguin un coneixement adequat de les possibilitats (i els límits) de les seves competències i responsabilitats i un clar lideratge públic (en col·laboració amb el sector privat, si és possible), així com unes organitzacions públiques (en termes de personal, de transversalitat de polítiques públiques vinculades amb l'urbanisme i l'habitatge...) adients per a garantir la desitjada cohesió social.

L'esforç paga la pena. I és una qüestió de país, que ens afecta a tots i, específicament, tant a rics com a pobres. El manteniment i la recuperació de la cohesió social en els nostres barris i ciutats portarà a conservar i incrementar el capital social i, en definitiva, la confiança entre nosaltres.

Unes polítiques públiques d'habitatge ben integrades amb les polítiques públiques d'urbanisme, educatives (Ponce Solé, 2007) o de seguretat (Ortiz de Urbina i Ponce, 2008), per exemple,

17. Entès per la llei com: «tota actuació o omisió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge. Als efectes d'aquesta llei, l'assetjament immobiliari constitueix discriminació. La negativa injustificada dels propietaris de l'habitatge a cobrar la renda arrendatària és indicatiu d'assetjament immobiliari.»

18. «Hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges en el supòsit que:

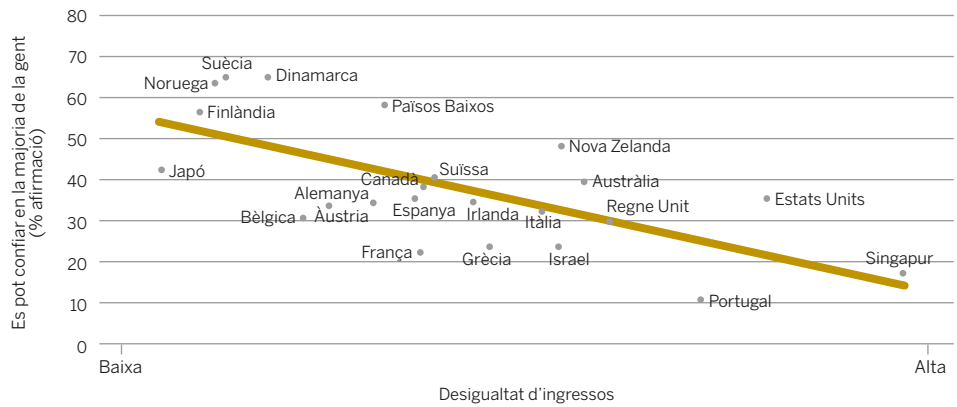
c) L'habitatge estigui sobreocupat.»

promouran la igualtat en el territori. I com ens han demostrat empíricament Wilkinson i Pickett (2009) això ha de ser del màxim interès de tothom, atès que l'habitatge assequible pot contribuir a reduir les desigualtats i incrementar la confiança entre els conciutadans i la cohesió social.

Parafraçant Judt (2010), «alguna cosa va malament» en la convivència en algunes de les nostres ciutats i és a les nostres mans la possibilitat de millorar-ho, més enllà de polítiques públiques purament repressives de l'incivisme i la delinqüència, així com de garantir els drets bàsics implicats.

En aquest sentit, l'habitatge assequible suficient i no segregat hi fa un paper limitat però insubstituïble. 🔑

Figura 1. Relació entre desigualtat i cohesió social



Font: The Equality Trust. [Consultable a: <http://www.equalitytrust.org.uk/why/evidence/trust-and-community-life>]

Bibliografia i documentació

AJUNTAMENT DE BARCELONA (2009). *Funcionament dels Registres Únics de Sol·licitants d'Habitatge Protegit en l'àmbit europeu*. Col·lecció Qüestions d'Habitatge, 16. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

BROUANT, J. P. (2002). «Mixité sociale, droit au logement et communitarisme», a GROUPEMENT DE RECHERCHE SUR LES INSTITUTIONS ET LE DROIT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT (GRIDAUH) (2002). *Droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat*, París: Le Moniteur, p. 175 i seg.

COSTAS, A. (dir.). *Llibre blanc de l'habitatge a Barcelona*, 2006. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. [Consultable a: http://www.bcn.cat/habitatge/doc/llibre_blanc.pdf]

GENERALITAT DE CATALUNYA (2007). *Pacte Nacional per a l'Habitatge (2007-2016)*. Barcelona: Generalitat de Catalunya. [Consultable a: http://mediambient.gencat.net/Images/43_127253.pdf].

JUDT, T. (2010). *Algo va mal*. Madrid: Taurus.

LÜCKEN-KLABEN, D. (2007). *Case Study on Housing*. Frankfurt/Main, Germany. European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions.

NAVARRO, Vicenç (2006). *El subdesarrollo social en España. Causas y consecuencias*. Barcelona: Anagrama.

ORGANIZACIÓN DE NACIONES UNIDAS (2008). *Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, Sr. Miloon Kothari. Adición. Misión a España*. A Internet: <http://daccessdds.un.org/doc/UNDOC/GEN/G08/105/34/PDF/G0810534.pdf?OpenElement>

ORTIZ DE URBINA, I; PONCE, J. (eds.) (2008). *Convivencia ciudadana, seguridad pública y urbanismo. Diez textos fundamentales del panorama internacional*. Barcelona: Fundació Democràcia i Govern Local – Diputació de Barcelona.

PAREJA, M.; PONCE, J.; GARCÍA, L. (2004). *Urbanisme i habitatge com a eines de desenvolupament sostenible*. Barcelona: Fundació Carles Pi i Sunyer.

PONCE SOLÉ, J. (coord.) (2009). *Dret a l'habitatge i servei públic d'allotjament català?: el desplegament de la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya i els problemes de constitucionalitat de determinades actuacions estatals*. [Consultable a: http://www.gencat.cat/drep/iea/pdfs/IEA_67.pdf]

PONCE SOLÉ, J. (2008). «La provisió de viviendas destinadas a políticas sociales como servicio de interés general. Servicio público y viviendas dotacionales», a PONCE SOLÉ, Juli; SIBINA TOMÀS, Domènec (coords.). *El Derecho de la Vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo. Con un análisis específico de la Ley Catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en su contexto español, europeo e internacional*. Madrid: Marcial Pons.

PONCE SOLÉ, J. (2008). «Pròleg», a PONCE SOLÉ, Juli; SIBINA TOMÀS, Domènec (coords.) (2008). *El Derecho de la Vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo. Con un análisis específico de la Ley Catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en su contexto español, europeo e internacional*. Madrid: Marcial Pons.

PONCE SOLÉ, J. (2007a). *Segregación escolar e inmigración. Contra los Guetos Escolares: Derecho y Políticas Públicas Urbanas*. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, Ministerio de la Presidencia, Gobierno de España.

PONCE SOLÉ, J. (2007b). «La autonomía local ante la planificación territorial, urbanística y de vivienda», a FONT LLOVET, T.; GALÁN, A. (coords.). *Anuario del Gobierno Local 2007*. Fundación Democracia y Gobierno Local – IDP.

PONCE SOLÉ, J. (coord.) (2006). *Derecho Urbanístico, vivienda y cohesión social y territorial*. Madrid: Marcial Pons.

PONCE SOLÉ, J. (2005). *Urbanisme, habitatge i cohesió social*. Barcelona: Pla Estratègic Metropolità de Barcelona. [Consultable a: http://www.bcn2000.es/ca-es/9_lista_descargas/descargas.aspx?idioma=Ca-Es&_gIdContexto=2]

PONCE SOLÉ, J. (2002). «Ordenació del territori, urbanisme, habitatge i cooperació intermunicipal en la moderna legislació francesa», a FONT LLOVET, Tomàs (dir.). *Les tècniques de cooperació intermunicipal i la seva reforma*. Barcelona: Diputació de Barcelona [Consultable a: <http://www.diba.es/territori/fixers/16elements.pdf>]

PONCE SOLÉ, Juli; SIBINA TOMÀS, Domènec (coords.) (2008). *El Derecho de la Vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo. Con un análisis específico de la Ley Catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en su contexto español, europeo e internacional*. Madrid: Marcial Pons.

SÍNDIC DE GREUGES (2007). *El dret a l'habitatge: obstacles i límits. Informe extraordinari de juliol de 2007*. Barcelona: Síndic de Greuges de Catalunya. [Consultable a: http://www.sindic.cat/site/unitFiles/2166/52_Habitatgefinal.pdf]

SÍNDIC DE GREUGES (2008). *La gestió municipal de l'empadronament dels immigrants. Informe extarordinari de gener de 2008*. Barcelona: Síndic de Greuges de Catalunya. [Consultable a: <http://www.sindic.cat/site/unitFiles/2161/Informe%20Empadronamentok.pdf>]

WILKINSON, R.; PICKETT, K. (2009). *Desigualdad. Un análisis de la (in)felicidad colectiva*. Madrid: Turner.