



Crònica d'una jornada: **Les polítiques d'habitatge avui a les metròpolis europees**

Barcelona, 27 de juliol de 2018

Després de la Conferència Nacional i ben entrada la calor del juliol, la sectorial de Política Territorial d'Esquerra Republicana va organitzar la [jornada "Les polítiques d'habitatge avui a les metròpolis europees. El cas de Barcelona"](#) on es van exposar les idees principals de les polítiques d'habitatge que avui es poden dur a terme, això tenint en compte que l'habitatge és i serà el principal fenomen del segle XXI.

En Francesc Sutrias, president de la sectorial de Política Territorial, va ser l'encarregat de donar la benvinguda i fer-ne la presentació. Va fer un petit esboç de l'evolució de les polítiques d'habitatge, començant per la [lleï 18/2007 del dret a l'habitatge](#) elaborada durant el *Govern catalanista i d'esquerres*, passant per l'inici de la crisi i fins a l'actual situació en la que ens trobem avui. Tal i com assenyala, *"la llei d'habitatge plantejava un objectiu de poder acomplir un cert mandat de solidaritat urbana amb un 20% de parc d'habitatge amb algun tipus de protecció. Per fer-ho hi ha via un sèrie d'instruments, com els plans territorials sectorials d'habitatge, amb tot el que això implica"*. Tanmateix, és obvi que aquest objectiu no s'ha assolit. Tal i com remarca el Francesc, *"les dificultats per dur a terme una política d'habitatge, avui bàsicament assistencial, no és homologable al dels principals països de la Unió Europea"*. Com ell mateix explica, ara mateix ens trobem en un nou paradigma en el que es genera PIB però no es creen més llocs de treball, pel que caldria una redistribució de la riquesa per a la cohesió social. Ara mateix estem en un escenari d'increment de preus que posa en entredit la llei de l'habitatge. En aquest context, l'àrea metropolitana té uns factors de demanda més enllà de la demanda d'habitatge. El resultat és que la taxa d'esforç dels barcelonins i barcelonines és del 43% en el que han de destinar més del 40% del sou a l'habitatge.

Les polítiques d'habitatge a les principals metròpolis europees

Feta la presentació, la primera de les taules rodones que aborda la qüestió es va titular **"Les polítiques d'habitatge a les principals metròpolis europees. Els casos de París, Berlín i Londres"**, en el que es va fer una comparativa de les polítiques d'habitatge entre les principals ciutats europees. La taula va estar moderada pel diputat provincial, **Josep Ramon Mut**, i va comptar amb dos ponents d'excepció: la **Pilar Garcia Almirall**, catedràtica d'ETSAB-UPC, i **Jordi Bosch**, arquitecte i polític.

La Pilar Garcia va exposar varies idees, en especial sobre les incidències de les polítiques de benestar en l'habitatge que faciliten l'accés a l'habitatge i afavoreixen la creació del parc públic d'habitatge social. Berlín és un dels millors exemples, ja que és un municipi que té totes les competències i té molta descentralització. Bogotà també és posat com a exemple, ja que tenen els mateixos instruments urbanístics i els apliquen de forma taxativa. Ambdós són dos bon exemples



de desplegament urbanístic per aconseguir sòl per habitatge social i que fa que tinguin grans quantitats de sòl per fer habitatge socials que a nosaltres ens manca.

En Jordi Bosch explica que és evident la relació que hi ha entre polítiques urbanístiques i d'habitatge. Per a ell la integració hauria de ser molt més forta. En el cas de Barcelona n'apunta les mancances. L'exemple és el PDU, en que no hi ha, darrera del pla metropolità d'habitatge, una bona diagnosi i anàlisi. És molt diferent del gran Londres amb una integració molt alta. Hi ha necessitat de trobar mesures estructurals, com trobar habitatge social en sòl públic, per sòl d'aprofitament i reserva de sòl. Vivim en un esgotament progressiu de sòl i les rehabilitacions haurien de proveir reserves de sòl. El sòl urbà consolidat és el mitjà per generar stock d'habitatge públic assequible. Calen més polítiques de sòl actives i planificar. En els propers anys hi haurà creixement de demanda d'habitatge en la que hi haurà activitat urbanística.

Sobre la governança, la Pilar Garcia explica que les ciutats tenen una autonomia i competències amb capacitat de gestionar i decidir. La capacitat d'incidir és una mesura que pot establir línies que influeixi en el preu de mercat, i tenir un cert control. Destaca que a París hi ha gran quantitats d'organitzacions que es dediquen al proveïment d'habitatges socials. Barcelona no té competències assignades d'habitatge. Existeixen actuacions però no polítiques metropolitanes d'habitatge. En totes les metròpolis hi ha una adaptació. Les competències és el gran què.

Pel que fa al finançament la Pilar assenyala que és clarament insuficient i que cal un mecanisme de control de preus, especialment quan una ciutat té una gran quantitat de demanda en la que cal intervenir. París té una part importat d'habitatge social. Berlin té una bona capacitat d'habitatge de lloguer i habitatge social que permet un cert control de preus. Tot i així, si hi ha molta demanda també es pot trastocar el control de preus. Hi ha ciutats com Amsterdam que han de complir amb un llindar de preus de forma taxativa en base a una localització o nivell salarial, però que no escapen a unes demandes i pressió social que ho fan difícil. La capacitat de pagar del propi ciutadà és el que estableix el límit. L'important és que hi hagi una bona oferta.

Segons en Jordi Bosch, primer cal preguntar-se, per a què cal controlar els preus? Cal un control de preus per accedir a l'habitatge. Si l'objectiu és fer política d'habitatge, cal un control de preus per tenir oferta d'habitatge amb un preu ajustat. Els països que tenen un parc de lloguer social molt ampli, com Viena, tenen molt de marge per al control de preus. El lloguer privat també es veu afectat pel preu del lloguer oficial. El control dels preus de lloguer, és un terreny complicat. El parc de lloguer privat és molt menor i pot afavorir una economia submergida. Hi ha una manca de lloguer que ha fomentat l'alça dels preus. Calen mesures correctores. Es pot fer política d'habitatge amb la llei però no només. Per a ell, cal tenir en compte el model i revisar la qualificació de l'habitatge protegit.

Les actuals polítiques d'habitatge

La segona de les taules rodones es va titular "**El cas de Barcelona. Les actuals polítiques d'habitatge**" que va ser moderada per la regidora d'ERC-Barcelona, **Meritxell Benedí** i que va comptar amb altres ponents excepcionals: l'**Antoni Sorolla**, arquitecte, la **Carme Trilla**, economista, i el **Pablo Feu**, advocat i membre del Consell Assessor de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge.

Els mateixos van exposar les tres idees principals que haurien de marcar la línia d'actuació de les polítiques d'habitatge en els propers temps.



Primer. L'Antoni Sorolla es va centrar en les plusvàlues, les quals és inevitable que es generin. Per a ell, la solució passa per disposar d'un ampli ventall de parc d'habitatge públic, de manera que si es generen plusvàlues com a mínim aquestes vagin en benefici del bé públic i serveixin com a mecanisme de control de preus.

Segon. La Carme Trilla, en canvi, es va centrar en la qüestió del finançament. Per a ella, és imprescindible disposar d'un Fons per finançar les polítiques públiques d'habitatge, un fons que hauria de ser compartit entre les diferents administracions. Si no es disposa de finançament és impossible dur a terme polítiques efectives d'habitatge.

Tercer. I en Pablo Feu es va centrar més en la qüestió del control de preus, qüestió en la que es va mostrar molt taxatiu. Ell és partidari d'implementar topalls als preus de l'habitatge per frenar-ne l'especulació i recorda que l'actual llei d'habitatge ja preveu la intervenció sobre els preus quan diu, en el seu article 5, que les administracions públiques han de garantir el compliment de la funció social de l'habitatge podent establir mesures a tal efecte.

Francesc Sánchez
Tècnic de polítiques sectorials
Esquerra Republicana
acciopolitica@esquerra.cat