

L'ESTAT DE LA **Qüestió**

Sobre els 10H i altres propostes per a l'habitatge jove

L'accés a l'habitatge ha esdevingut amb el pas dels anys un dels principals problemes que pateix la societat catalana i barcelonina, que ha vist com el preu del metre quadrat (ja siguin en un o altre règim de tinença) augmentava molt per damunt dels salaris, arribant a esdevenir un veritable problema, especialment, però no només, per aquelles generacions de joves en procés d'emancipació. L'especulació del sòl (cada vegada més escàs i car a la ciutat) i la manca d'habitatge públic deixaven via lliure a la pitjor cara del lliure mercat.

En aquest sentit, no ha estat fins recentment que des de les diferents administracions s'ha començat a abordar aquesta problemàtica. La darrera llei estatal sobre el sòl o les diferents iniciatives en marxa a Catalunya haurien de servir per posar fre a aquesta realitat (Pacte Nacional de l'Habitatge i Projecte de Llei pel Dret a l'Habitatge).

En tot cas, des del Consell de la Joventut de Barcelona (CJB) ens interessa aprofundir en el paper de l'administració municipal. És cert que la seva capacitat d'actuació és limitada, però disposa de cert marge d'actuació. I consegüentment, volem abordar de forma específica les polítiques d'habitatge juvenil, especialment les promocions d'habitatges juvenils conegudes com a 10 HJ sota la responsabilitat del Patronat Municipal d'Habitatge (PMH) de Barcelona.

Orígens i opinions al voltant dels pisos 10 HJ

A mitjans de la dècada dels 90, l'Ajuntament de Barcelona va optar per la construcció d'habitatges de lloguer assequibles destinats als i les joves, davant dels problemes que aquests patim en model de mercat lliure amb un fort component especulatiu. Ràpidament, van aprofitar-se de terrenys inutilitzats que s'havien expropiat per a construir els cinturons barcelonins. Fins a 400 joves van accedir l'any 1998 a aquests habitatges de lloguer, que tenien unes condicions d'accés limitades per qüestions d'edat i de rendes econòmiques i oferien uns contractes de lloguer d'una durada inicial de cinc anys. Per tant, es volia procurar que fossin habitatges de transició.

Tot plegat, havia de ser la punta de llança de noves promocions que sumessin 4.000 o 5.000 habitatges, un nombre considerable que podia començar a tenir efectes envers l'oferta i la demanda. Ara bé, més enllà d'aquestes intencions, existia un problema que ha esdevingut endèmic per la corporació municipal: la titularitat del sòl. Dit d'una altra manera, l'Ajuntament requeria disposar de sòl públic per tal de poder realitzar promocions a baix preu que no fossin simplement testimonials.

És en aquest context que l'Ajuntament de Barcelona impulsà a partir de l'any 2000 una nova figura urbanística anomenat habitatge dotacional més enllà de l'habitatge assequible i l'habitatge protegit (el popularment conegut com a HPO, habitatge de protecció oficial). Segons es desprèn al web del mateix Ajuntament, els habitatges

L'ESTAT DE LA **Qüestió**

dotacionals “són habitatges de superfície reduïda, amb serveis comuns, amb un lloguer assequible i contractes de durada determinada (cinc anys), per assegurar la rotació dels adjudicataris en el cas d'habitatges per a gent jove”.

De forma més concreta, són finques previstes per a joves d'entre 18 i 35 anys, que busquin una primera residència, que tinguin uns ingressos limitats i que visquin o treballin de forma continuada a la ciutat. Respecte les mides, ens estem referint a pisos d'uns 40 metres quadrats, pensats doncs per a ser pisos temporals. Alhora, les finques disposarien d'espais comunitaris, d'un servei tècnic en marxa 24 hores i d'uns baixos destinats a equipaments de diferents tipus.

Els 10HJ han estat qüestionats en dos punts:: el fet que s'han edificat en un sòl històricament destinat a equipaments i, en segon terme, la durada improrrogable del seu lloguer.

Respecte el primer punt, la principal polèmica a l'hora de tirar endavant aquesta tipologia d'habitatge per a joves fou la manca de sòl de titularitat municipal tal com ressaltàvem més amunt. Des de la corporació municipal, s'optà aleshores per una maniobra arriscada que s'havia emprat anteriorment per a construir hotels: edificar les promocions d'habitatge per a joves (fins a 4.000 o 5.000 habitatges) en sòl reservat per a equipaments (uns 63.000 metres quadrats a tota la ciutat).

Aquestes reserves de sòl, dividides per districtes, es trobaven regulades pel Pla General Metropolità (PGM), vigent des de 1979. Conseqüentment, en el cas dels solars, es tractava d'espais que sols podrien ser urbanitzats a través de l'Administració, de forma més o menys directa. Així, el govern municipal al·legà a favor seu que el PGM concebia una ciutat que a tombants de segle tingués vora els 3 milions d'habitants, i per tant, s'hi havia planificat un seguit d'espais per a equipaments que no havien estat necessaris en no créixer la població barcelonina al ritme estimat. D'aquesta manera, l'Ajuntament podia dur a terme les noves promocions d'habitatge sense haver de gastar excessivament en sòl, si bé es fomentava indirectament l'especulació a l'espera d'hipotètiques requalificacions.

La Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona (FAVB) va qüestionar els arguments del consistori. Per una banda, consideraren que l'Ajuntament hauria d'haver elaborat un estudi en profunditat sobre la necessitat d'equipaments a la ciutat, ja que hi havia diferents demandes veïnals en marxa. Per altra banda, criticaren també que l'Ajuntament havia dificultat l'obertura d'un veritable procés participatiu basant-se en interpretacions més que dubtoses sobre la normativa de participació ciutadana.

Respecte el segon punt, l'habitatge dotacional destacava pel fet de limitar la residència a cinc anys improrrogables. Així es volia aconseguir uns habitatges transitoris, fins que els i les joves poguessin incorporar-se a promocions a preu de lliure mercat. Això, d'altra banda, generaria també una rotació en l'inquilinat. En resum, els pisos 10 HJ volien ser una ajuda a l'emancipació juvenil.

L'ESTAT
DE LA

Qüestió

La qüestió també topà al seu moment amb veus detractores, que es mostraren escèptiques a l'hora de plantejar-se una realitat diferent a cinc anys vista. Aquestes veus crítiques temien que, després d'un lustre, els i les llogateres dels 10 HJ no haguessin millorat la seva situació econòmica i que, per tant, poguessin ser desnonats. Entitats i col·lectius tant diferenciats com la mateixa FAVB, el Consell de la Joventut de Barcelona (CJB) o l'Assemblea d'Okupes de Barcelona es mostraren recelosos respecte a aquesta mesura, entenent en tot cas que no es podia parlar d'habitatge sense tenir en compte la precarietat laboral.

Certament, aquesta era una decisió complicada, pel risc que existiria respecte les futures persones llogateres. En tot cas, l'Ajuntament no disposava ni disposa actualment de capacitat suficient com per a garantir un lloguer de per vida a baix cost i en aquell moment procurà garantir una resposta a les necessitats vigents d'un nombre concret de joves.

Desenvolupament i balanç de les promocions 10 HJ

Més enllà del marc i les discussions d'abast general, el cert és que tot plegat era un debat que requeria ser abordat quan el desenvolupament de les promocions de 10 HJ permetés tenir xifres objectives sobre la seva eficàcia a l'hora de facilitar l'emancipació juvenil. I és ara, a punt d'entrar a l'any 2008, que volem començar a valorar els efectes d'aquestes promocions, tot recordant que el 2004 s'entregaren les primeres claus, i que per tant, es disposa fins a l'any 2009 per avaluar les actuacions que es prenguin amb els adjudicataris per als que esgotin els contractes de lloguer.

Així doncs, fins al moment, i amb dades facilitades pel Patronat Municipal d'Habitatge (PMH) de Barcelona, al mes de maig la ciutat disposava de 1284 apartaments de lloguer lliurats a joves mentre que en mantenia 1106 en construcció. Cal dir que aquest parc inclou l'oferta del total d'operadors, que majoritàriament són els públics: PMH (Ajuntament de Barcelona), REGESA (Consell Comarcal del Barcelonès) i INCASOL (Generalitat de Catalunya).

És a dir, hi ha quasi 2.500 pisos entregats o en marxa al llarg dels darrers quatre anys entre els diferents operadors públics, una xifra inferior a la que s'anunciava el juny del 2001, quan es parlava de 3.141 habitatges a construir en tres fases diferenciades, als quals s'hi haurien de sumar, posteriorment, uns 1.000 i escaig.

De forma més concreta, respecte les dades ofertes anteriorment, el Patronat Municipal d'Habitatge disposa de 762 apartaments per a joves ja finalitzats en promocions repartides a sis districtes diferents, més 165 pisos que es troben en tràmits de finalització.

Com sol ser habitual a les administracions, el desplegament d'aquests habitatges ha estat molt més lent del que s'esperava i ha quedat molt lluny de les xifres estimades i presentades anys enrere. En tot cas, no podem obviar que totes les promocions, abordades de forma individual, han hagut de passar al seu moment complicats

L'ESTAT
DE LA

Qüestió

processos d'al·legacions veïnals, que en alguns casos han suposat l'anul·lació de promocions concretes (a Gràcia, Nou Barris o Sant Martí). Simptomàticament, les majors problemàtiques han estat en aquells barris de la ciutat sense un pla d'equipaments definit prèviament.

Respecte la demanda d'habitatges protegits, el cert és que l'èxit ha estat aclaparador, tal com era previsible. Milers i milers de joves han optat per demanar accés a aquestes promocions cíclicament, fet que ha obligat a recórrer a sortejos per part de l'administració entre totes aquelles persones que complien els requisits per a la sol·licitud. En aquest aspecte, cal destacar que hi ha hagut crítiques a la rigidesa d'algunes de les normatives reguladores (per exemple, la necessitat d'al·legar empadronament) i sobretot, al format utilitzat en algun dels sorteigs, qüestió que fou assumida pel mateix Ajuntament (i esmenada en sorteigs posteriors).

Però més enllà d'aspectes més generals, també cal fixar-se de forma més concreta en els perfils i els itineraris de les persones que han accedit als habitatges de protecció. Segons dades facilitats pel Patronat Municipal de l'Habitatge, trobem diferents aspectes que mereixen una valoració.

En primer lloc, xoca observar la desproporcionalitat existent entre persones agraciades al sorteig i les que finalment varen signar contracte. Així, la relació entre els beneficiaris citats i les adjudicacions efectives no supera el 40%, una xifra que indueix a la preocupació i que no acostumem a trobar reflectida als mitjans de comunicació. Segons les mateixes fonts, existeix una varietat de motivacions que comporten a la renúncia. Temps d'espera excessiu, circumstàncies personals o bé manca d'interès en l'habitatge per ser d'un o altre barri. En aquest sentit, entenem que hi ha una gran varietat de perfils i que molts joves opten per demanar l'accés a aquests pisos per si de cas, encara que no tingui clara la seva decisió final.

En segon lloc, cal parlar de la recuperació d'habitatges. Fins al moment, vora un 10% dels pisos sortejats han retornat a l'Ajuntament via renúncia dels contractes. Dit d'una altra manera, són pisos que poden tornar a ser posats a disposició dels demandants d'habitatge ja que les persones que els ocupaven n'han marxat voluntàriament. El fet és que no queden recollides les motivacions de la renúncia, cosa que caldria revisar per tal de poder fer una anàlisi adequada de la funció dels habitatges. En qualsevol cas, convé ressaltar que el 90% de joves restant no sembla que hagi trobat alternatives adequades al mercat lliure, fet que induiria a pensar que les promocions de 10 HJ són poc efectives en la seva funció d'actuar com a trampolins d'accés a l'habitatge lliure.

En tercer lloc, cal parlar del poc èxit que han tingut fins al moment els espais comunitaris en aquestes finques, pensats com a espais de trobada, encara que per norma general els llogaters han demanat reconvertir-los en magatzems o en espais d'aparcament per a bicicletes. Tot plegat, s'inseria en el programa anomenat de "bon veïnatge" que no ha tingut suport per part dels i les joves residents. Respecte l'ús de les instal·lacions, cal dir que les dades de les que disposa el Patronat apunten que existeixen certs problemes de vandalisme en algunes promocions (cas de les rentadores

L'ESTAT
DE LA

Qüestió

comunitàries, per posar un exemple).

En tot cas, davant de totes aquestes dades el cert és que a un any vista l'Ajuntament haurà d'afrontar importants decisions, en tant que caldrà assumir que hi ha llogaters als quals se'ls acabarà el contracte i que voldran mantenir la seva residència perquè ni la seva situació econòmica ni el fort increment de preus de lloguer que s'ha produït durant els darrers anys (per no parlar ja dels preus de venda) els permet l'accés a l'habitatge lliure. De la mateixa manera, l'Ajuntament haurà d'afrontar quins canvis cal introduir a aquestes promocions.

Per tot plegat, des del Consell de la Joventut de Barcelona (CJB), plataforma que aplega a més de vuitanta organitzacions juvenils amb presència a la ciutat, volem fer un seguit de demandes a tenir-se en compte.

- Prorrogar de forma temporal els lloguers protegits a aquelles persones que no hagin demanat la seva renúncia, i que pel seu nivell de renda no puguin accedir al mercat privat d'habitatge. Si bé aquesta qüestió xoca frontalment amb allò previst inicialment, no s'ha aturat la pèrdua de poder adquisitiu que dificulta l'accés a l'habitatge. Entenem que cal prendre la postura menys lesiva possible per a les parts afectades, i aquesta és la de la pròrroga.
- Sistematitzar i demanar tota la informació possible sobre els llogaters i llogateres, especialment les motivacions de renúncia a aquests pisos per a futures dades estadístiques que permetin unes polítiques més acurades.
- Revisar i clarificar els formularis i les bases per inscriure's als sortejos d'habitatges de protecció oficial per a joves, per tal d'evitar malentesos com els detectats en recents sortejos a Maresme-Besòs i Poblenou.
- Revisar la figura dels espais comunitaris conjuntament amb els i les llogateres per tal d'estudiar de quina forma pot replantejar-se aquesta iniciativa.

Més enllà de les qüestions relatives als habitatges 10 HJ construïts fins al moment, des del CJB també plantegem altres mesures per pal·liar les problemàtiques d'habitatge.

- Ampliar la reserva de sòl públic, més enllà del mínim que marqui la llei, tenint en compte que altres territoris de l'Estat espanyol apliquen percentatges que poden arribar al 75% del sòl.
- Aturar les subhastes de sòl des de l'Ajuntament. Considerem que la política municipal passa per anar recuperant la titularitat pública del sòl, pel que rebutgem que s'utilitzi per a intercanvis o per a obtenir finançament.
- Construir, al llarg dels propers 4 anys, 4.000 nous habitatges protegits per a joves a cada districte de la ciutat.

L'ESTAT
DE LA

Qüestió

- Disposar que l'habitatge protegit estigui gestionat per promotors socials, i no per empreses privades.
- Prioritzar la recuperació i rehabilitació de barris, zones i edificis degradats, sempre i quan aquesta compti amb la participació i el vist-i-plau del teixit associatiu veïnal. En aquest sentit, ens oposem a les reformes urbanístiques que no responguin als interessos del veïnat.
- Regular la masoveria urbana, com a via de fomentar l'ocupació de pisos buits i disminuir la demanda d'habitatge. En aquells casos on s'escaigui, la masoveria urbana pot ser una via de conciliació d'interessos, mediació i resolució de conflictes .
- Impulsar més habitatge amb accessibilitat, sempre en estreta col·laboració amb els agents socials pertinents, destinataris d'aquests habitatges inclosos, per tal de conèixer les mesures que garanteixen autonomia personal.
- Construcció de residències estudiantils en sòl públic destinat a equipaments, en el marc d'un pla integral d'acollida a joves estudiants.
- Crear mecanismes perquè els i les joves puguin hipotecar el 100% del valor de l'habitatge i no només un 80%, perquè aquesta és una de les barreres més importants en l'accés al HPO.