

2.8 Habitatge social

L'habitatge ha esdevingut en els últims temps un dels assumptes més rellevants en la nostra societat. En canvi, és de justícia dir que és un dels punts més mal resolts, i que actualment encara afecta greument alguns sectors molt importants de la societat, especialment els joves. La política d'habitatge es pot analitzar des de dos vessants clarament diferenciats. Des del punt de vista social —que és el que es tractarà en aquest capítol de l'Obra de Govern— l'habitatge és un aspecte rellevant per a la cohesió social del país i per a la sensació de seguretat i de confiança, ja que és dels drets més elementals, fins al punt que, tant l'Estatut d'Autonomia de 1979 com la Constitució espanyola el consideren com un dret inalienable de tota persona. L'altre punt de vista és l'econòmic centrat en el sector de la construcció i, dins d'aquest, l'habitatge, juga un paper molt important en el desenvolupament econòmic del país en tant que és un element generador de riquesa i d'ocupació.

L'administració pública intenta vetllar per garantir el bon allotjament dels ciutadans i per prendre mesures per corregir els efectes perversos que el mercat per si sol pugui comportar. En aquest sentit, el Govern va tractar, directament i indirecta, d'influir-hi positivament, tant pel que fa a l'acció directa de la Generalitat com pel que fa a l'acció d'altres institucions o del món privat. En tot cas, val a dir que la situació de l'habitatge va passar per diferents estadis durant els 23 anys de Govern. A començaments dels anys 80, la política d'habitatge va ser concebuda des d'una perspectiva global, enfocada cap al conjunt de la població, amb l'objectiu de superar els dèficits d'allotjament, històrics o sobrevinguts a causa de forts moviments migratoris, que constataren un nombre superior de llars que d'habitatges, per la manca d'habitatges o de situacions d'amuntegament per la convivència de més d'una llar en el mateix habitatge. De fet, el Cens de 1981 enregistra 1.756.195 habitatges principals a Catalunya per les 1.768.958 llars, amb un dèficit de 13.000 habitatges. Per combatre aquesta situació, des de l'administració catalana es van establir mesures que tendessin a garantir la provisió d'habitatge suficient per fer front a les necessitats

d'allotjament del conjunt de la població. Per tant, es va fomentar la construcció d'habitatges, mitjançant préstecs privilegiats o subvencions als promotors d'habitatges de preu limitat —habitatges protegits— i als compradors d'aquests habitatges, sense distinció del tipus de col·lectius a qui anaven adreçats i sense distinció d'edats. L'única limitació que s'establia per a poder ser inclòs dins el conjunt de persones o llars beneficiàries de les polítiques públiques era el nivell d'ingressos, és a dir, que els beneficiaris dels habitatges protegits havien de ser persones amb ingressos acotats.

D'altra banda, també es van plantejar noves inquietuds relacionades amb l'habitatge, que feien referència al manteniment i qualitat del parc d'habitatges i a les problemàtiques relatives a les condicions de vida dels usuaris dels habitatges. Així, des del Govern es van desenvolupar polítiques de rehabilitació a partir de la constatació que el parc construït presentava seriosos problemes de manteniment, no exclusivament derivats de la seva antiguitat, sinó també de la qualitat de la construcció, amb problemàtiques serioses com la de la l'**aluminosi**.²⁶ Degut a la manca d'una implicació privada decidida en aquest àmbit, va ser el sector públic qui va

26. L'any 1990 es va produir l'enfonsament d'un edifici al Turó de la Peira de Barcelona, causant la mort d'una de les ocupants. Arrel d'aquest tràgic succés va sortir a la llum pública una realitat existent en un gran nombre d'edificis de tot l'Estat, i que es feia particularment greu a Barcelona: l'aluminosi. Durant els anys de l'anomenat «desarrollismo» en l'època franquista es van construir milers d'edificis amb gran rapidesa, que va portar a utilitzar en molts casos biguetes de formigó armat, fabricades amb un tipus de ciment, anomenat aluminós. Aquest ciment, que adquiria ràpidament resistència (només en qüestió d'hores) el feia ideal per a la producció de grans quantitats de biguetes. En anys posteriors, es va descobrir que el comportament d'aquestes biguetes podia no ser correcte, i que amb el temps i sobretot en condicions d'humitat, podia disminuir la seva resistència, fent perillar en alguns casos l'estabilitat dels edificis. A partir de l'any 1968 ja va aparèixer la primera instrucció del formigó, EH-68, que demanava un estudi especial per a l'ús del ciment aluminós, i posteriorment van anar apareixent noves normatives fins a la prohibició total de l'ús de biguetes pretensades de ciment aluminós en la EP-77, de 1977. Així doncs, es pot contextualitzar el problema en els edificis construïts entre els anys 1950 i el 1970, amb desaparició total a partir de 1977.

haver de fer el primer pas, invertint directament en els parcs propis, i introduint incentius potents per induir a una cultura del manteniment i de la rehabilitació entre la població. Des del Govern, també es van dedicar mesures polítiques i pressupostàries a resoldre problemàtiques individuals i comunitàries en relació amb l'hàbitat i l'entorn urbà, com també la programació d'actuacions en el camp de l'equipament i la millora de dotacions de barris i comunitats veïnals amb dèficits d'infraestructures amb l'objectiu de fer-los més dignes, més integradors i més equilibrats.

En l'àmbit de la **rehabilitació d'habitatges**, es van dur a terme accions de manteniment corrector i preventiu a través d'obres d'aïllament de façanes, impermeabilització de cobertes, instal·lació de mesures de prevenció d'incendis, reparacions a la xarxa de clavegueram, substitució de muntants elèctrics i d'aigua, reparació de cobertes i substitució de baixants. Dins del Pla d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i per a aquells barris construïts abans de crear la normativa d'instal·lació d'aparells elevadors, la Generalitat de Catalunya va posar en marxa el Pla per a la instal·lació d'ascensors allà on es concentrava un alt percentatge de persones grans i/o dependents. En aquesta mateixa línia, es van dur a terme actuacions de real·lotjament de famílies residents en habitatges afectats per greus problemes de patologies estructurals i en procés de degradació tant des del punt de vista arquitectònic com urbanístic —pertanyents a blocs construïts durant les promocions d'habitatges de l'antic Ministerio de Vivienda—, que van ser substituïts per nous habitatges.

Actualment, es pot evidenciar que aquesta cultura de la construcció de qualitat ha quallat a casa nostra, tot i que el suport públic encara sigui necessari, ja no només per fomentar l'activitat, sinó també per donar suport a algunes llars quan aquesta activitat esdevé excessivament costosa per a elles. De fet, en l'estudi sociològic sobre la visió global de l'habitatge a Catalunya que la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge va encarregar a l'Institut DEP i a l'economista Carme Trilla,²⁷ s'extreia

27. DEP Consultoria Estratègica; TRILLA, Carmen. *Estudi de l'habitatge a Catalunya 2000*.

que, l'any 2000, el 87% dels catalans vivien en un habitatge digne, sense especials problemàtiques ni patologies. Per tant, més d'1.800.000 llars, de les quals el 18% provenien de polítiques d'habitatge social, acollien el gruix de la població. En tot cas, la població pitjor allotjada encara representava el 13% de les llars catalanes i, d'aquestes, el 4,2% —unes 90.000 llars—, presentaven condicions d'habitabilitat deficientes.

Pel que fa a la focalització d'una part important de la política d'habitatge cap al col·lectiu de **joves**,²⁸ aquesta no apareix fins a començaments dels anys 90, quan el pagament d'una hipoteca per a un habitatge de preu mitjà de Catalunya equivalia a més del 100% dels ingressos d'una persona jove, cosa que impossibilitava del tot la compra d'un habitatge per a la gran majoria de joves. Cal tenir present que en aquells moments el principal element de cost era l'elevat preu de les hipoteques, amb tipus d'interès per sobre del 15%, però també que els preus dels habitatges s'havien gairebé doblat en només tres anys. Així, ja no es tractava de fer front a una insuficiència global d'habitatges, sinó a una desproporció entre el cost de l'habitatge i els salaris; desproporció, lògicament més exagerada en el cas de salaris per sota de la mitjana com són habitualment els dels joves. Allí on fins als anys 90 la política d'habitatge es plantejava en termes de caire físic i de producció, sorgeix més tard un problema de caràcter econòmic i financer, enfront del qual la política d'habitatge havia de repensar els seus instruments. No és que amb anterioritat a aquestes dates els problemes econòmics d'accés a l'habitatge no existissin sinó que a començaments dels anys 90 —com avui— els problemes econòmics van esdevenir aclaparadors per a una part molt important de la població. Aquestes noves problemàtiques de dificultat econòmica d'accés a l'habitatge dels joves van adquirir una dimensió política i social important perquè tenien unes conseqüències, com eren, només en l'àmbit demogràfic, el retard en l'edat d'emancipació, el retard en la formació de noves llars, el retard en la natalitat i la reducció del nombre de fills per mare.

28. Veure l'estudi DEP Consultoria Estratègica; TRILLA, Carmen; 2004. *Els joves catalans i l'habitatge 1999-2003*.

Les mesures que en aquells moments es van prendre van consistir en crear una figura nova d'**habitatge protegit** més propera als preus de mercat —els anomenats habitatges de preu taxat—, també es van reforçar les subsidiacions dels préstecs per abaratir el cost de les hipoteques i, en el cas de Catalunya, es va afegir a la resta de mesures una subvenció directa a fons perdut per als joves, equivalent al 10% del preu de venda dels habitatges protegits, entre els quals hi figuraven els de preu taxat. També es va impulsar la creació de nou sòl edificable que permetés abaratir-ne el cost i, en definitiva, moderar el preu de l'habitatge, així com la construcció directa d'habitatges de protecció oficial de venda o lloguer per ajudar al procés emancipador.

En relació amb els **ajuts personalitzats a l'allotjament**, aquests eren destinats al pagament de les rendes de lloguer i a les quotes d'amortització corresponents a hipoteques de persones que acreditaven no poder assumir aquestes despeses.

Pel que fa a la **promoció de l'habitatge** es va dur a terme el programa de promoció pròpia de sòl i habitatge a través de dues línies d'actuació: la creació de nou sòl residencial i la construcció directa d'habitatges, tant per a ser destinats a lloguer, com habitatges de protecció oficial per vendre. En el cas de la modalitat de contractes de lloguer, cal referir-se a les adjudicacions en segones i posteriors transmissions de tots aquells habitatges de protecció oficial que eren patrimoni de la Generalitat de Catalunya. A més, des del Govern també s'oferia el servei d'assessorament a les famílies que accedien a un nou habitatge, de suport i formació a les comunitats de propietaris i de regularització jurídica i econòmica dels titulars dels habitatges.

A més, el Departament, mitjançant l'Institut Català del Sòl, va dur a terme un seguit d'actuacions amb l'objectiu d'aconseguir la **recuperació dels nuclis antics** i la **rehabilitació del patrimoni** per aturar el seu deteriorament físic i l'envelliment progressiu.