

La polèmica sobre la producció d'habitatge social a Barcelona

Ricard Fernández Ontiveros

Les darreres setmanes ha esclatat amb una certa virulència i no gaire rigor una discussió sobre **el nombre d'habitatges socials promoguts des de l'Ajuntament de Barcelona**, que s'ha comparat amb períodes anteriors. Probablement sóc la persona que com a gestor (gerent de REGESA i del Patronat Municipal de l'Habitatge fa entre 15 i 20 anys i actual gerent de l'àrea que assumeix els temes d'habitatge a l'Ajuntament) i com a polític (secretari d'habitatge, president d'Adigsa i vicepresident de l'Incasòl al primer Govern català tripartit) més pot lligar èpoques diverses. No sóc, doncs, una persona imparcial i, per tant, hauré d'aportar dades clarament objectivables si vull ser creïble. Abans que res, he de dir que el que faci un Ajuntament no pot ser independent de les polítiques d'habitatge, que són competència de la Generalitat i han d'estar emmarcades en els plans d'habitatge que fa l'Estat. Aquests plans determinen tipologies, preus, subvencions, característiques de les famílies que s'hi acullen, qualitats tècniques i moltes altres coses. D'altra banda, els habitatges no es produeixen en un termini curt. Primer cal assolir la primera matèria més important, el sòl, a través del planejament, i després cal urbanitzar, dissenyar i construir. Dificilment aquest procés es fa en menys de quatre anys, de manera que la dada d'habitatges finalitzats compta més en el balanç de governs anteriors que en el propi.

Em referiré ara al cas de Barcelona, on l'habitatge no va ser una prioritat, en l'era democràtica, fins als inicis d'aquest segle, però on el Patronat va ser, després dels Jocs Olímpics, referència en la promoció d'habitatge social de lloguer dotacional. Amb Eugeni Forradellas com a regidor es van dur endavant les promocions de lloguer per a joves, iniciades amb les Vores dels Cinturons, i els habitatges per a gent gran. Vull assenyalar que durant anys Barcelona va absorbir gairebé el 100% dels contingents que el Pla estatal determinava d'habitatge en lloguer per a tot Catalunya. El Patronat també va ser capdavanter en mesures ambientals i va promoure tant la rehabilitació del parc propi com les remodelacions de barris. Però, en el dèbit, hem d'anotar que es van fer subhastes de sòl, renunciant a incrementar l'habitatge protegit, que **no es va fer ni de bon tros tot el lloguer social que calia** i que no es van forçar majors percentatges de reserva per habitatge protegit als nous planejaments. La situació financera d'aquell moment i l'escassa convicció del nucli dur del poder municipal no van permetre anar més enllà.

En aquells anys, el Patronat va trobar la companyia activa de REGESA, impulsada pel regidor Antoni Santiburcio, de l'Incasòl i de les fundacions socials i les cooperatives sindicals i veïnals. A més, la determinació de percentatges d'habitatge protegit en alguns grans planejaments, com ara el Poblenou, Can Batlló, 22@, la Marina de la Zona Franca, les Casernes o el Front Marítim, va anar deixant i encara deixa com a resultat més unitats. Tot això va trobar una empenta enorme amb les noves legislacions i suports que va produir el Govern tripartit: mínims del 30% d'HPO als planejaments, configuració de l'habitatge dotacional de lloguer, suport a les remodelacions de barris, obligatorietat de dedicar el sòl residencial públic a habitatge i, sobretot, subvencions molt fortes a l'habitatge de lloguer social per cobrir el seu dèficit d'explotació. Crec que no em salto la solidaritat política amb la resta dels partits dels governs d'esquerres si anoto que des d'ICV-EUiA proposàvem anar molt més enllà en tots aquests punts, especialment en els percentatges i les modalitats de l'habitatge protegit i en el suport al lloguer. I no sé si cal que comentï com els governs posteriors de CiU i de Junts pel Sí no sols van retallar la Llei del dret a l'habitatge i van oblidar el Pacte Nacional, sinó que van eliminar les subvencions, van deixar de produir habitatge social i van tancar el programa de remodelació de barris. A tot això hi han ajudat sens dubte la mort dels plans estatals, els greus problemes per assolir finançament bancari i les polítiques d'austeritat adoptades

per la majoria dels grups polítics i els seus governs tant espanyols com catalans.

L'amença d'una nova bombolla

Quin ha estat el resultat? Heus aquí algunes dades: entre el juny del 2004 i el juny del 2015 es van finalitzar a Barcelona prop d'11.000 habitatges socials, 3.700 dels quals el Patronat de l'Habitatge i 2.060 REGESA, òrgan del Consell Comarcal del Barcelonès que treballava fonamentalment amb sòl municipal cedit o venut per l'Ajuntament. Més de la meitat dels habitatges del Patronat es van dedicar a lloguer dotacional i el 20% a famílies real·lotjades per operacions urbanístiques. El que més ens ha de preocupar és que actualment el parc de lloguer social de Barcelona està al voltant de l'1,5% del total, quan la Llei del dret a l'habitatge imposa un objectiu mínim del 15% per poder satisfer necessitats socials i per condicionar el mercat general, actualment desbocat en una nova bombolla que amenaça greument amb l'expulsió de milers de persones cada any i de frenar l'emancipació dels nostres joves.

Quan va entrar el nou equip de govern, al juny del 2015, sols va trobar 445 habitatges en construcció, que, per cert, són la meitat dels 935 que hi havia entre tots els operadors, a diferència de les quantitats que es van trobar en anteriors inicis de mandat, sempre molt superiors. Per tant, el nombre d'habitatges que es finalitzaran en aquest mandat serà baix, tot i que superior al del mandat anterior. **La previsió és que es lliuraran 782 habitatges i que al juny del 2018 n'hi haurà 1.329 en construcció** i 1.545 en projecte, de manera que al pròxim mandat es batrà amb molta diferència la marca de 1.815 habitatges finalitzats pel Patronat en el període 2004-2007. Però el balanç quedarà aigualit per la pràctica desaparició d'altres promotors públics i privats, com ara l'Incasòl, llevat del que resulti dels concursos de sòl per a cooperatives i fundacions per diversos mecanismes: lloguer, cohabitatge i dret de superfície. També confio que la reactivació de la promoció i del crèdit immobiliari permeti fer ús de les reserves de sòl per a habitatge protegit, que afecten promotors públics i privats.

Manca de suport de l'Estat i de la Generalitat

Tot el que està fent l'Ajuntament de Barcelona sota l'impuls de l'alcaldesa Ada Colau té encara més mèrit si hi afegim que molt majoritàriament es tracta d'habitatge en règim de lloguer social i, sobretot, que es fa "a pulmó", és a dir, sense suport de plans d'habitatge supralocals. Això implica que l'Ajuntament està transferint al Patronat, ara anomenat Institut, a més del sòl, uns 30.000 euros per habitatge. És a dir, uns 90 milions d'euros! Espero que en els pròxims mesos l'Estat i la Generalitat canviïn la seva política i tornin si més no a ajudar en aquest impuls. No incloc aquí per excedir l'objecte de l'article el cost dels altres programes de generació urgent d'habitatge social: la borsa, el conveni amb el tercer sector social a través d'Hàbitat-3, la compra d'habitatges buits i ocupats, la cessió temporal aconseguida de pisos dels bancs o [el nou projecte d'allotjaments APROP](#).

En resum, sense menystenir els esforços de l'Ajuntament de Barcelona i del Patronat en mandats anteriors, dels quals em sento orgullós de ser particip, em sembla completament inexplicable amb dades a la mà que es consideri que l'enorme empenta de l'actual mandat, tant en habitatges com en suport financer, és menor al d'altres mandats quan és just al contrari: es tracta d'un programa de producció incomparablement superior. Em permeto, doncs, recomanar, en canvi, a les forces polítiques i socials que demanin a les administracions autonòmica i estatal que facin ús de les seves competències col·laborant-hi activament. I també hauríem de reclamar a aquests governs que facin cas del que estan proposant Barcelona i altres ajuntaments progressistes de grans ciutats en el sentit de regular el mercat de lloguer amb contractes més llargs i limitacions als increments de renda, com ja es fa en altres països de la Unió Europea.

Ricard Fernández Ontiveros és gerent de drets socials de l'Ajuntament de Barcelona. Fernández Ontiveros és soci col·laborador de CRÍTIC.