



**EPS**

Escola Politècnica

Superior

## Treball final de grau

**Estudi:** Grau en Arquitectura Tècnica

**Títol:** Habitatge Social. Estudi comparatiu de polítiques socials aplicables en països del nostre entorn.

**Document:** Memòria

**Alumne:** Úrsula Ignacio Merino

**Director/Tutor:** Albert Ribera i Roget

**Departament:** Arquitectura i Enginyeria de la Construcció

**Àrea:** Construccions Arquitectòniques

**Convocatòria (mes/any):** Setembre/2015



## ÍNDEX

<b>CAPÍTOL 1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS.....</b>	<b>3</b>
1. INTRODUCCIÓ.....	4
2. OBJECTIUS.....	5
<b>CAPÍTOL 2. ANTECEDENTS.....</b>	<b>6</b>
1. PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE SOCIAL.....	7
1.1. Pujada dels preus de l'habitatge.....	7
1.2. Discriminació social a l'accés de la vivenda.....	9
1.2.1. Discriminació per edat.....	9
1.2.1.1. L'habitatge i els joves.....	10
1.2.1.2. L'habitatge i la gent gran.....	10
1.2.2. Discriminació per gènere o context familiar.....	11
1.2.2.1. L'habitatge i les dones.....	11
1.2.3. Discriminació immigrants.....	12
1.2.4. Discriminació origen ètnic.....	14
1.2.5. Discriminació a altres col·lectius.....	15
1.2.5.1. Discriminació a discapacitats.....	15
1.2.5.2. Discriminació a persones amb polipatologies socials.....	16
1.3. Problemes conseqüents de la bombolla immobiliària.....	17
1.4. Insuficient inversió en polítiques d'habitatge social.....	18
2. L'HABITATGE SOCIAL DES D'UNA PERSPECTIVA GENERAL A LA UNIÓ EUROPEA.....	20
2.1. Concepte d'habitatge social.....	22
2.1.1. Concepte d'habitatge social a Espanya.....	24
2.1.1.1. VPO destinada a compra.....	25
2.1.1.2. VPO destinada a lloguer.....	25
2.1.2. Concepte d'habitatge social al Regne Unit.....	26

2.1.3. Concepte d'habitatge social a França .....	27
2.1.5. Concepte d'habitatge social a Alemanya .....	28
2.1.6. Concepte d'habitatge social a Itàlia .....	29
<b>CAPÍTOL 3. INTERPRETACIONS DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE SOCIAL .....</b>	<b>31</b>
1. LA POLÍTICA D'HABITATGE A CATALUNYA .....	32
2. LA POLÍTICA D'HABITATGE A ESPANYA .....	34
2.1. Inicis de la vivenda social a Espanya .....	34
2.2. Política de vivenda social a Espanya al Segle XXI .....	36
3. LA POLÍTICA D'HABITATGE A EUROPA .....	42
3.1. El cas del Regne Unit .....	43
3.2. El cas de França .....	46
3.3. El cas d'Alemanya .....	51
3.4. El cas d'Itàlia .....	55
<b>CAPÍTOL 4. FACTORS QUE INCIDEIXEN EN LA NECESSITAT DE V. S. ....</b>	<b>58</b>
1. FACTORS INCIDENTS EN LA NECESSITAT DE VIVENDA SOCIAL .....	59
1.1. Atur .....	59
1.2. Desnonaments .....	61
1.3. Els joves .....	62
1.4. Significació del PIB .....	63
<b>CAPÍTOL 5. ALTERNATIVES PER SOLUCIONAR LA NECESSITAT DE V. S. A EU .....</b>	<b>65</b>
1. ALTERNATIVES DE VIVENDA SOCIAL A EUROPA .....	66
<b>CAPÍTOL 6. CONCLUSIONS .....</b>	<b>68</b>
1. CONCLUSIONS .....	69
<b>CAPÍTOL 7. REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES .....</b>	<b>71</b>
1. BIBLIOGRAFIA .....	72
2. WEBGRAFIA .....	74

## CAPÍTOL 1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

---

## 1. INTRODUCCIÓ

L'exclusió social no només es refereix a la insuficiència de recursos financers, sinó també a la falta de participació al mercat laboral i l'incapacitat per poder accedir a béns bàsics com la vivenda, l'educació, la salut i altres serveis.

Durant els últims anys, aquestes carències han anat en augment. Fenòmens com les persones sense sostre, gran allau immigratòria, augment de l'atur de llarga durada, entre d'altres factors. Han sigut les formes d'exclusió social més freqüents que han cridat l'atenció dels mitjans de comunicació i l'opinió pública.

Arrel de tot això, han aparegut organitzacions importants com la PAH (Plataforma d'Afectats per l'Hipoteca), Stop Desnonaments, AVS (Associació Espanyola de Promotors Públics de Vivenda i Sòl).

Tot això, ha suposat que es promoguin polítiques de desenvolupament i integració, pel que ha fet necessari que tots els sectors implicats es responsabilitzin de les accions de prevenció per tal de lluitar contra aquests factors que constitueixen aquest fenomen d'exclusió.

Pel que fa a la PAH des de la seva aparició l'any 2009 a Barcelona, aquesta plataforma sorgeix desencadenada per la crisi immobiliària i les protestes a Espanya entre 2011-2012. Aquesta plataforma des del seu naixement fins el 2012 ha aturat 228 desnonaments<sup>1</sup> i va ser a través d'aquesta Plataforma que es van poder recollir firmes per impulsar una iniciativa legislativa popular sobre la dació en pagament.

A més, mitjançant l'aplicació de nous Plans de Vivenda, en els quals es dona impuls a les polítiques d'habitatge social, concretament donant una forta empenta a les vivendes de lloguer. Així com la rehabilitació del parc de vivendes existent, entre d'altres mesures.

A la resta d'Europa, també s'estan introduint noves mesures per fer front a les necessitats de vivenda de la població, tals com Plans de Vivenda i implementació de noves ajudes tant als promotors de vivenda com als ciutadans que necessiten accedir a un habitatge per sota del preu de mercat, donat que els seus ingressos no li permeten accedir a aquest tipus d'habitatges.

---

<sup>1</sup> Vídeo de la PAH publicat el 24 de maig de 2012. "Ada premi a millor iniciativa solidària Colau recull el " atorgat per "el Periódico". Disponible a: <<https://www.youtube.com/watch?v=4tNbXwgl22E>>.

## **2. OBJECTIUS**

Inicialment, el meu propòsit a través de la realització d'aquest treball és aprendre i adquirir el màxim coneixement sobre aquest tema, com és: l'habitatge social. Poder entendre i analitzar què està passant al nostre país, així com a altres països de la Unió Europea, tals com: Regne Unit, França, Alemanya i Itàlia.

Per tal d'assolir aquest objectiu, en primer lloc, es realitza l'estudi de les polítiques d'habitatge emprades als diferents països del nostre entorn, com és: el Regne Unit, França, Alemanya i Itàlia. Un cop desenvolupades les polítiques podrem detectar les diferències o punts en comú envers aquests països.

De la mateixa manera, amb la definició de l'habitatge social, és a dir, què entén per vivenda social cadascun dels països. A més, dins de la concepció d'aquest terme, es realitza una classificació envers la població atesa a cada país, en funció de la mida del sector de vivenda social.

I, també, una classificació pel que fa a l'inversió de l'Estat a les polítiques d'habitatge relacionat amb el tipus de sector de vivenda que ofereixen a la població.

Finalment, un cop desenvolupades aquestes qüestions, es seguirà amb l'anàlisi dels factors que incideixen en la necessitat d'habitatge social així com l'establiment de propostes o alternatives per a donar per solucionar la necessitat de vivenda social a la població, adaptada a la situació i realitats actuals.

## CAPÍTOL 2. ANTECEDENTS

---



## 1. PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE SOCIAL

Tal com diuen Lenimar Arends i Pilar García-Almirall, el problema de la vivenda s'ha de considerar des d'un punt de vista social i espacial que no pot ser analitzat separatament del seu entorn urbà", ja que com diu Cortés "cada vivenda pertany a un context espacial que s'imposa als seus habitants" (2000:310).

*"Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'una vivenda digna i adequada. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret"*. Exposat a l'article 47 de la Constitució Espanyola.

En referència a això, tal com diu Antonio Algaba<sup>2</sup> (2003), avui dia la vivenda no és un dret garantit sinó una font de riquesa per qui té un immoble a vendre o llogar. De manera que, aquesta no ha obtingut la consideració de bé social com la sanitat, l'educació o la cobertura social (pensions, atur, etc.), sinó que es considera per tots una mercaderia i, per tant, la població no es mobilitza per exigir vivendes públiques.

Així doncs, segons explica Antonio Algaba: La política de vivenda és un dels àmbits més dèbils als estats del benestar. I encara més difícil en el cas del nostre país, on la majoria de la població és propietària d'un o varis immobles; pel que qualsevol política que pretengui disminuir els drets de la propietat per respondre a les necessitats d'una minoria de població que encara no posseeix aquest bé com són els joves, separats i immigrants, entre d'altres, trobaria una ferma oposició al conjunt de la ciutadania.

Motiu pel qual, les polítiques de vivenda aplicades als consecutius "Plans de Vivenda" durant els últims anys a Espanya s'hagin limitat a subvencionar la compra d'immobles destinats a les classes solvents de la població, sense abaratir el seu preu mig; alhora que s'ha exclòs una política orientada als col·lectius amb menys recursos, no rentables políticament (Antonio Algaba, 2003).

### 1.1. Pujada dels preus de l'habitatge

Centrant-nos en la problemàtica de l'habitatge social, hem de fer un context de la situació actual o dels darrers anys pels quals ha travessat el nostre país. Com tots sabem, l'auge immobiliari ha passat per sobre d'un dret constitucional, tal com s'ha mencionat a l'inici d'aquest apartat. I, de la

---

<sup>2</sup> ALGABA, A. La discriminación en el acceso al mercado de la vivienda: Las desventajas de la inmigración. Novedades y permanencias. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(060). <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(060\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(060).htm)> [ISSN: 1138-9788]

mà de la desregulació financera, ha acabat essent un dels majors causants de la crisi econòmica, especialment a Espanya<sup>3</sup>.

A conseqüència d'aquesta gran crisi econòmica, s'ha derivat en una crisi social de grans magnituds, on situacions com la manca de treball, la recessió econòmica, les retallades de serveis públics, l'eliminació de prestacions i les mesures derivades del control del dèficit, estan agreujant la bretxa social i empitjorant les condicions de vida de moltes famílies. No només fent referència a persones que perden la feina o la casa, sinó que estem davant d'una crisi social on el percentatge de persones que viu sota el llindar de pobresa s'incrementa<sup>4</sup>.

Tot això fa que aquesta situació de crisi social i econòmica es traslladi al món de l'habitatge, que ja venia d'una situació d'exclusió social important, com veurem més detalladament en els propers paràgrafs, per les grandíssimes pujades dels preus de venda i de lloguer dels darrers anys que havien fet fora del mercat de la vivenda a moltes famílies amb poc recursos.

Aquesta gran pujada de preus de l'habitatge entre mitjans dels anys 90 i l'any 2006 a tot Espanya, podem dir que ha estat per tres tipus de causes<sup>5</sup>:

- a) Demogràfiques: Increment de la població i del nombre de llars; emancipació progressiva d'una conhort molt voluminosa de joves nascuts a finals dels 60 i començaments dels 70; reducció de la mida mitjana de les llars; allau immigratòria atreta per la possibilitat de trobar feina a Espanya, amb una quarta part del total de nouvinguts localitzats a Catalunya.
- b) Econòmiques: Caiguda dels tipus d'interès gràcies a l'abaratiment dels diners per la pertinència primer al sistema monetari europeu i després a la Unió Econòmica i Monetària amb l'euro com a moneda comuna increment de la riquesa i l'ocupació; feblesa del mercat de lloguer; falta d'interès d'altres actius financers; inversió exterior.
- c) Polítiques: Forts ajuts fiscals a l'adquisició d'habitatge; relaxació dels controls financers sobre l'activitat creditícia; absència de polítiques de sòl i habitatge; afavoriment de l'especulació.

En el cas d'Espanya, la bombolla immobiliària ja estava inflada i la capacitat de mantenir la producció i l'increment dels preus s'havia esgotat.

Actualment però, la problemàtica social en l'àmbit d'habitatge s'ha vist agreujada si destaquem la situació de manca de feina de molts propietaris amb hipoteques i de llogaters, aquest fet ha fet

<sup>3</sup> FERNÁNDEZ ONTIVEROS, RICARD. La crisi immobiliària i el dret a l'habitatge. Universitat Progressista d'Estiu de Catalunya (UPEC), Ponències 2009. [ISBN. 978-84-614-1975-3]

<sup>4</sup> Text citat de: Fundació foment de l'habitatge social, <<http://www.habitatgesocial.org/problematika-habitatge>>

<sup>5</sup> Classificació feta per: FERNÁNDEZ ONTIVEROS, RICARD. La crisi immobiliària i el dret a l'habitatge. Universitat Progressista d'Estiu de Catalunya (UPEC), Ponències 2009. [ISBN. 978-84-614-1975-3]

augmentar de forma exponencial els desnonaments, tant dels processos d'execució hipotecària com dels derivats de la resolució de contractes de lloguer. És aleshores, quan aquestes famílies que perden l'habitatge necessiten, amb urgència, una solució per no acabar vivint al carrer<sup>6</sup>.

## **1.2. Discriminació social a l'accés de la vivenda**

Un dels grans problemes que ha comportat la crisi econòmica és la discriminació social per a l'accés a la vivenda. Aquesta es considera purament econòmica, ja que són les persones amb menys recursos econòmics les que es veuen afectades. Com a cas extrem, els pobres es troben enfront d'una doble discriminació: no poden accedir a la vivenda perquè no tenen feina i no troben feina, perquè no disposen d'un allotjament en condicions que faciliti l'estabilitat i compleixi els requisits mínims (Antonio Algaba, 2003).

Seguint la classificació que fa Antonio Algaba (2003) i la qual es contempla amb la publicació: "L'Habitatge: un dret vulnerat"<sup>7</sup>, per identificar la població que es veu afectada per aquesta discriminació, ens centrarem a analitzar els diferents col·lectius específics de la població general que es veu afectat per aquest fet, o bé, que poden ser més vulnerables a partir-la, com són:

### **1.2.1. Discriminació per edat**

En aquesta franja trobaríem als joves amb dificultats econòmiques, que estan a l'atur, amb "contractes brossa" o sense contracte. Adults també a l'atur amb greus dificultats d'integrar-se al món laboral; persones grans que es troben amb dificultats econòmiques i limitacions derivades de l'edat, que tenen problemes per mantenir o formar la seva llar.

Per la diferència de col·lectius dins la classificació per edats, creiem necessari estudiar-ho de manera separada ja que presenten diferències substancials així com dificultats també diferents. Per una banda, en el cas dels joves destaca la dificultat per trobar el primer habitatge pel cost d'aquest en relació a les seves possibilitats econòmiques. Pel que fa a la gent gran, la problemàtica no es centra tant en l'accés a l'habitatge sinó en l'adaptació d'aquest a les seves circumstàncies i necessitats.

Tal com ho recullen nombrosos estudis sectorials, i quedant constatat al Primer Congrés Català per al Dret a un habitatge digne: la gent gran i els joves, juntament amb les famílies monoparentals i els immigrants (col·lectius que estudiarem més endavant), són els col·lectius més

---

<sup>6</sup> Text citat de: Fundació foment de l'habitatge social, <<http://www.habitatgesocial.org/problematika-habitatge>>

<sup>7</sup> L'habitatge: un dret vulnerat. Estudi d'aproximació a les discriminacions en l'accés a l'habitatge a la ciutat de Barcelona. Jornades: habitatge i discriminació. Propostes i conclusions. Publicat a Barcelona, maig 2002.

marcats per les patologies socials entorn de l'habitatge<sup>8</sup>. Patologia que s'ha anat agreujant però no té la transcendència política que caldria.

#### 1.2.1.1. L'habitatge i els joves

Aquest sector de la població, es caracteritza per tenir força dificultats d'accedir al primer habitatge, especialment perquè les seves rendes no arriben als elevats preus d'aquest mercat. Tanmateix, aquest col·lectiu pateix una sèrie d'estigmatitzacions que comporten obstacles afegits a l'accés a una residència.

Pel que fa a les dificultats que es troben els joves, es troben condicionades per un seguit de limitacions de caire estructural i relacionades amb el nivell de renda. Aquestes es poden sintetitzar de la següent manera: l'alt cost dels pisos tant de lloguer com de propietat, la precarietat laboral de gran part de la joventut (amb sous baixos, inestabilitat laboral, contractes temporals, etc.) i les poques possibilitats d'avaluar els crèdits i les hipoteques necessàries per comprar pisos.

D'altra banda, també pateixen un seguit de prejudicis o estigmatitzacions socials a causa de la visió negativa i de la desconfiança que moltes vegades es té d'ells. Concretament, els principals problemes que s'associen a aquest col·lectiu: possibles molèsties que poden causar (bàsicament el soroll), desconfiança a que mantinguin l'habitatge en bon estat i que paguin regularment el seu lloguer. Això comporta que alguns propietaris prefereixin llogar els seus pisos a una altra persona, per exemple, matrimoni amb fills.

#### 1.2.1.2. L'habitatge i la gent gran

L'augment de l'esperança de vida i les noves estructures familiars ens porten a plantejar-nos les necessitats de vivenda de la gent gran. Com hem citat anteriorment, el problema de la gent gran no és tant accedir a la vivenda sinó adaptar-lo a les seves necessitats o circumstàncies.

Actualment, a la ciutat de Barcelona hi ha un gran nombre de persones grans que viuen soles a les seves llars i, algunes de les quals, presenten greus problemes d'autonomia personal. En altres casos, la problemàtica no es centra en mantenir aquesta autonomia sinó en el fet de viure sola en un pis de grans dimensions i que es va deteriorant per manca de recursos econòmics.

Aquesta problemàtica o dificultat s'agreuja quan la persona gran té problemes de mobilitat i l'habitatge presenta diferents nivells d'edificació. Un exemple serien els habitatges que no presenten ascensor, normalment fiques molt antigues. Això pot comportar un problema greu no desitjat com l'aïllament de la persona amb el seu entorn més pròxim i afectar greument la seva qualitat de vida i, fins i tot, la seva salut física i mental.

---

<sup>8</sup> Plataforma per al Dret a un Habitatge Digne (2000), Primer Congrés Català per al Dret a un Habitatge Digne, Síntesi i conclusions, 23 i 24 de febrer del 2000.

En molts casos, aquesta manca d'adequació de l'habitatge esdevé en la necessitat de la gent gran a deixar la seva llar per anar a viure amb algun familiar o sota l'emparament d'alguna institució (membres de la FUC, institució tutelar, consideren que no hi ha prou places públiques en residències per atendre les necessitats actuals). I en altres casos, aquesta falta d'autonomia personal no passa per deixar la llar sinó per rebre assistència en el mateix domicili. En aquest cas, destaca el fet que qualsevol persona que superi el salari mínim no pot rebre atenció domiciliar, i molta gent que està per sobre d'aquest mínim també en té la necessitat d'aquest servei.

### **1.2.2. Discriminació per gènere o context familiar**

En aquest col·lectiu trobem famílies amb grans dificultats econòmiques, famílies amb fills i/o persones dependents en la qual els dos adults estan a l'atur o amb treballs precaris. Sobretot, també, dones caps de famílies monoparentals, dones divorciades amb fills a càrrec,... Per això, al ser dins d'aquest col·lectiu, les que pateixen més discriminació, ens centrarem en l'estudi d'aquestes últimes.

#### 1.2.2.1. L'habitatge i les dones

Aquest n'és un col·lectiu que pateix certs casos de discriminació a l'hora d'accedir a la vivenda. Ja sigui per discriminació econòmica que afecta a tots els col·lectius o bé, per problemàtiques específiques, enfrontant-se cada vegada amb més obstacles per accedir a un pis.

En primer lloc, les xifres de pobresa que situen a les dones en un espai més vulnerable, són alarmants, fins al punt de parlar d'un procés de feminització de la pobresa<sup>9</sup>. Entre aquest col·lectiu destaquen les mares soles amb fills i encara de forma més greu les dones que pateixen o han patit violència domèstica i necessiten refer la seva vida. Per a aquestes últimes, la consecució d'un espai propi és un aspecte bàsic per poder refer la seva vida. En un primer pas, poden accedir a albergs que treballen amb les dones maltractades però per poder desenvolupar la seva vida, tard o d'hora hauran de poder gaudir d'un habitatge propi. El mateix succeeix amb les dones que deixen la presó i no tenen lloc on anar excepte el mateix entorn familiar, la qual cosa dificulta la seva inserció social.

Així doncs, podem dir que el problema de la vivenda és un problema real per a moltes dones. Malgrat això, però, no existeixen iniciatives específiques que conjuguin la problemàtica de les dones amb la recerca de l'habitatge. Una entitat amb llarga experiència en el col·lectiu de les dones és Surt, l'Associació de Dones per la Inserció Laboral. Segons aquesta associació, es concreta que juntament amb la recerca d'una ocupació, hi ha dues necessitats bàsiques per a les dones en situació d'exclusió: la primera, resoldre les càrregues familiars (es resol a través de les

---

<sup>9</sup> S'estableix que de les 70 famílies que acullen els programes de la Fundació Foment de l'Habitatge Social de Càritas, el 50% són dones soles amb fills a càrrec.

llars d'infants, mitjançant les quals es pot aconseguir un major grau d'autonomia i d'aquesta manera poder accedir a un lloc de treball), la segona, en la qual trobem més impediments, l'accés a l'habitatge.

En el cas d'aquest col·lectiu la discriminació laboral i social s'agreuja. Les situacions cada vegada més freqüents de separació i divorci, situen a moltes dones amb càrregues familiars en dificultats per mantenir el seu habitatge o per accedir-hi a un de nou.

Segons la publicació de *Habitatge i discriminació*: s'ha detectat que, en alguns casos puntuals, hi ha hagut discriminació en famílies monoparentals, és a dir, dones amb fills que han expressat la voluntat de llogar un pis i, tot i tenint els recursos econòmics per a fer-ho, se'ls hi ha denegat el lloguer.

En conclusió, el tema d'habitatge és present a tots aquests grups de dones amb problemes per desenvolupar la seva vida de forma autònoma i el fet de ser dona intensifica, encara més, aquest efecte de discriminació.

A continuació fem una síntesi dels col·lectius de dones més afectats per l'exclusió social i la manca d'habitatge:

- Dones amb pocs recursos econòmics i desocupades.
- Dones soles amb fills a càrrec.
- Dones víctimes de maltractaments i violència familiar.
- Dones immigrants.
- Dones que pateixen desestructuració familiar.
- Dones que surten de la presó.

### **1.2.3. Discriminació immigrants**

Un altre dels principals problemes, es tracta de la gran onada immigratòria que acull el nostre país des de principis dels anys 90. Aquest fet ha agreujat substancialment el problema de la vivenda a Espanya ja que arrel d'aquesta gran immigració acollida, la xifra d'exclusos i marginats a la nostra societat augmenta. A més, tal com hem vist, aquests són un sector de la població que pateix discriminació per accedir a la vivenda, ja que moltes d'aquestes colònies presenten importants factors de pobresa i exclusió social.

L'habitatge és un element essencial per a la integració social i el benestar de les famílies. És per aquest motiu que la població nouvinguda a Catalunya busca un allotjament i un lloc de treball. La situació de carència d'habitatge de lloguer i els alts costos que suposa aconseguir residència

provoquen que la immigració extracomunitària estigui en una situació de màxima vulnerabilitat respecte l'accés de l'habitatge.

Per una part la població nouvinguda s'enfronta a una discriminació quan a drets socials bàsics. És a dir, una exclusió de les ajudes i prestacions públiques, exclusió dels canals institucionals d'informació i participació, exclusió social i cultural potenciada per la seva situació d'inferioritat al mercat laboral. A tot això, s'afegeix la problemàtica de l'habitatge, que s'expressa en la dificultat per accedir a un pis i la concentració espacial de persones amb recursos econòmics limitats i altres problemàtiques socials i culturals que han de patir barris degradats com són: habitatge sense condicions, manca d'infraestructures, etc. Destacant la dificultat d'aquest col·lectiu degut al seu origen en una exclusió econòmica a la qual s'afegeixen algunes discriminacions culturals i socials, per origen i ètnia que dificulten, encara més, la seva integració.

Tradicionalment, aquests col·lectius de població trobaven vivenda barata a les zones de transició, en les quals el preu estava per sota de la mitja. Aquestes zones es trobaven als barris més degradats de la ciutat, barriades perifèriques o centrals amb edificis antics i vivendes de molt baixa qualitat o deteriorades pel pas dels anys amb gran carència de serveis. En resum, aquests barris tenen, per tant, una major problemàtica social i quasi sempre pateixen l'abandonament de les administracions públiques. Tot això, finalment, comporta la segregació i la concentració, la qual cosa podria propiciar l'aparició de "guetos".

Analitzant els efectes de l'arribada d'immigrants sobre el mercat immobiliari, podem dir que el primer es tracta d'un gran increment de la demanda urgent d'habitatge que provoca un accentuat increment dels preus i una situació d'oferta de vivendes barates. Aquest increment en els preus afecta, principalment, als barris obrers i les àrees urbanes de transició, en el qual s'incrementa el preu de les vivendes "humils" per sobre de la mitja. Ja que els immigrants passen a competir amb les classes obreres autòctones per les vivendes i barris més econòmics.

Al mateix temps, però, l'immigració possibilita l'ocupació de vivendes obsoletes abans buides; perquè degut a l'urgent necessitat els obliga a acceptar qualsevol tipus de condició. El lloguer d'aquestes vivendes, representa grans avantatges pels propietaris que obtenen gran beneficis per un recurs en la conservació del qual no han d'invertir res.

Tradicionalment, la resposta a un brusc increment en la demanda de vivenda sempre s'ha resolt mitjançant les mateixes estratègies: "l'amuntegament"<sup>10</sup> i la "infravivenda"<sup>11</sup>. Cal esmenar però, que l'anterior onada immigratòria (anys seixanta i setanta) es va respondre amb una construcció massiva de vivenda obrera. En canvi, a l'última dècada hi ha hagut un descens pel que fa a la construcció de vivenda social i s'ha accelerat la promoció de vivenda de renda lliure.

Per tant, és necessari que les administracions donin un nou impuls a la promoció pública de vivendes, construïnt de manera massiva amb la intenció de provocar una verdadera reducció dels preus en el mercat. Però, intentant aprendre dels errors comesos als anys seixanta i setanta, és a dir, evitant l'absència d'equipaments i connexions que van tenir els polígons de vivenda pública d'aquella època.

#### **1.2.4. Discriminació origen ètnic**

Discriminació de minories ètniques, en el nostre país, referent concretament a l'ètnia gitana. Per raó del seu origen i de pautes culturals, pateix discriminacions per accedir a una vivenda. La qual cosa també suposa cert rebuig a la seva cultura i tradicions.

Tal com queda reflectit a la publicació de: *Habitatge i discriminació* (pàg. 59): les dificultats de la població gitana per accedir a l'habitatge es poden dividir en tres grups: les dificultats econòmiques, les diferències culturals entre els gitanos i "païos", i l'estigmatització social de la qual són objecte aquests primers.

Pel que fa a la problemàtica econòmica, com tots els col·lectius analitzats, però en aquest cas esdevé un component fonamental. Ja que bona part de la població gitana té dificultats per accedir a llocs de treball estable que garanteixi la seva solvència.

En el cas de les diferències culturals, aquestes esdevenen obstacles per accedir a un habitatge digne ja que la comunitat gitana i "paia" no acaben de conviure harmònicament. Aquest xoc cultural genera problemes en la convivència mútua, producte de dos factors: d'una banda, part d'aquest col·lectiu té dificultat per mantenir les pautes de conducta predominants establertes com "normals" (sense acabar d'encaixar amb la resta de la població), motiu pel qual calen programes d'inserció laboral per ajudar a trucar una feina digna i adaptable a les noves circumstàncies. Així com programes d'educació social, per tal que es puguin adaptar a viure en comunitat, respectuosos amb la seva cultura i vinculats a programes que facilitin l'accés a l'habitatge.

<sup>10</sup> Amuntegament: "*Hacinamiento*", terme utilitzat en castellà. Es tracta d'una estratègia econòmica utilitzada pels propietaris per a l'obtenció de majors plusvàlues de l'obtenció de lloguer, que els hi permet cobrar més que si lloguessin a una sola unitat econòmica. És a dir, si una persona (en condicions normals) ha de disposar de 15m<sup>2</sup> a la llar que ocupa, per sota d'aquesta taxa teòrica es produeix l'amuntegament o "*hacinamiento*". Al tractar-se de preus abusius, amunteguen grups de persones en espais reduïts per front el lloguer repartint entre l'elevat nombre de persones que hi viuen.

<sup>11</sup> "Infravivenda": terme emprat quan es tracta d'una vivenda que no reuneix les condicions mínimes.



D'altra banda, les reticències i prejudicis d'alguns veïns cap a les persones d'ètnia gitana és el principal motiu de discriminació, una estigmatització social que porta a jutjar-los sense conèixer-los.

Així doncs, cal diferenciar els problemes que s'enfronten molts gitanos com a persones amb rendes molt baixes, i els problemes com a poble i cultura per l'estigmatització social que pateixen. Diferenciant dues característiques que agreugen encara més l'accés a la vivenda: l'edat en què es casen (molt joves) i el gran nombre de fills que tenen per parella. Desencadenant en la necessitat d'obtenir més ingressos i un habitatge digne.

Com es comenta a *Habitatge i Discriminació*: una qüestió que cal destacar d'aquest col·lectiu, és que en molts casos s'acaba concentrant en àrees concretes per dos motius: perquè en una altra zona no els hi vendran i perquè en aquella zona concreta els habitatges són més barats.

### **1.2.5. Discriminació a altres col·lectius**

#### 1.2.5.1. Discriminació a discapacitats

En aquest apartat analitzarem les dificultats a l'accés de l'habitatge de les persones amb discapacitat. Ja que aquest és un tema que cal considerar, sobretot, tenint en compte que a Catalunya un 4,78% de persones en pateixen, considerant l'enorme varietat de tipus i graus de discapacitats existents.

Les dificultats que poden esdevenir són molt diferents entre: una persona que pateix una disminució física motriu, de la que pateix disminució física sensorial o psíquica o si es tracta d'algun tipus de trastorn mental. Sense oblidar les que combinen diferents tipus de discapacitat en una mateixa persona. Tanmateix, el grau de discapacitat és determinant a l'hora d'accedir a l'habitatge. Ja que en graus molt lleugers, pot no implicar problemàtica específica més enllà de l'adaptació domòtica de la vivenda. Però, en graus mitjos o profunds, l'accés a aquesta pot ser molt més difícil degut a:

- Costos elevats derivats de la necessitat de suprimir barreres arquitectòniques i/o la necessitat de tenir assistent personal.
- Tradicionalment, s'ha negat a les persones amb discapacitat l'autoritat a l'hora de prendre decisions que afecten directament a les seves pròpies vides.

Faltaria doncs, el desenvolupament d'iniciatives que garantissin no només el dret de l'habitatge sinó a una vida independent d'aquest col·lectiu, que el fet d'estar al costat dels pares pot produir, sovint, un efecte negatiu (acomodament).

Així doncs, la problemàtica general d'aquest col·lectiu es pot resumir de la següent manera:

En primer lloc, buits importants en l'autonomia personal, és a dir, moltes persones no s'independitzen perquè tenen molts problemes per desenvolupar les tasques de la vida quotidiana. Costa assumir els riscos i la fragilitat de la persona amb discapacitat davant la vida, amb la conseqüent limitació de la seva independència.

Pel que fa a l'àmbit laboral, els marcs de treball protegit proporcionen uns ingressos molt baixos, amb la qual cosa resulta impossible assumir, sense el recolzament dels pares, les despeses vinculades a l'habitatge.

Com hem mencionat anteriorment, la falta d'adaptació de l'habitatge a les persones amb pluridiscapacitat fins al punt que la Llei d'accessibilitat queda obsoleta. En el cas de les persones amb tetraplegia, necessiten moltes ajudes domòtiques, no poden superar obstacles que la llei considera com a legals.

Dificultats econòmiques deguts als salaris que obtenen aquest col·lectiu i amb la conseqüent falta d'assumir el cost per poder rehabilitar les vivendes i adaptar-les a les seves necessitats. Així com la manca d'informació a l'hora de localitzar els pisos adaptats a aquestes discapacitats.

Als habitatges de protecció oficial, la llei preveu una reserva del 2% a pisos que compleixin la normativa d'accessibilitat. A la pràctica però, la reserva només és obligatòria quan la promoció supera els 33 habitatges. Els quals només preveuen discapacitats menors.

#### 1.2.5.2. Discriminació a persones amb polipatologies socials

Dins d'aquest col·lectiu, hi distingim tres grups. Però que entre ells tenen en comú l'aïllament social que pateixen i les dificultats d'inserció a una societat que dificulta la seva admissió. Aquests són: drogodependents o exdrogodependents, persones penades o expenades i les persones sense sostre.

Pel que fa al primer grup, els drogodependents, podem considerar-los com un col·lectiu en una situació sociosanitària degenerativa que pot patir el tema de l'habitatge de manera especial. Moltes d'aquestes persones acaben perdent les seves pertinences i els lligams familiars i sociolaborals, com a resultat de les seves addicions. La problemàtica és la dificultat generada per la pròpia addició i la dificultat produïda per la discriminació social. En el cas dels exdrogodependents, el factor discriminatori pel seu passat és el determinant de la seva situació de desigualtat i inserció social.

En relació amb els penats, pateixen una situació difícil ja que un cop surt de la presó sovint tenen problemes econòmics i dificultats per accedir al mercat laboral, la qual cosa moltes vegades

entren en un cercle viciós de delinqüència de difícil sortida. Un altre factor vinculat amb la reinserció social dels expresidiaris és la seva reinserció laboral.

Així doncs, el principal motiu de discriminació és l'econòmic (autonomia econòmica, empitjorada per la manca de formació i hàbits) i les dificultats per la inserció social i laboral (causada sobretot pels prejudicis socials).

D'altra banda, les persones sense sostre són aquelles que es defineixen per la manca de llar pròpia. Aquest col·lectiu acumula una sèrie de patologies que accentuen la seva precària situació. Aquestes van des de problemàtiques personals i familiars, fins a malalties, atur, drogodependències, SIDA, víctimes de violència domèstica, etc.

Aquest col·lectiu té un problema d'origen important, que s'arriba massa tard per intervenir en les causes que han portat a aquestes persones a quedar-se sense llar (problemes laborals, familiars, psicològics, etc.). Moltes d'aquestes persones estan en aquesta situació de forma prolongada i, fins i tot, indefinida. Ja que tenen dificultats per mantenir els hàbits i estructures mínimes per funcionar autònomament. Per això entitats com la Fundació Arrels incideixen en la recuperació de l'habitatge com a punt fonamental del procés de recuperació personal.

### **1.3. Problemes conseqüents de la bombolla immobiliària**

Paradoxalment, amb l'esclat de la bombolla immobiliària i la caiguda dels preus a tot Espanya des de l'any 2007 no han implicat una millora substancial de l'accés a l'habitatge per efecte de l'increment de l'atur i la reducció del crèdit. Cal, doncs, continuar reforçant les polítiques actives d'habitatge social i rehabilitació i redefinir les propostes ja establertes.

A Catalunya s'ha passat de construir 127.000 habitatges durant l'any 2006 a menys de 27.569 l'any 2008. Tot i això, la sobreoferta va continuar en augment de la mà de la finalització de l'obra en curs. I una crisi econòmica que ha reduït la creació de noves llars i posant al mercat molts habitatges tant d'inversió com de segona residència. Aquesta sobreoferta i la restricció creditícia ja estan provocant majors reduccions de preus, que al seu torn generen entre els compradors la sensació que poden esperar a trobar ofertes més assequibles en els pròxims mesos o fins i tot anys.

La crisi immobiliària, ha comportat, també, que actualment disposem d'un gran estoc de vivendes acabades, noves i sense vendre; contrastant dramàticament amb la quantitat de ciutadans que no poden accedir a la mateixa, sobretot aquells sectors de la població més vulnerables, com hem comentat abans: famílies amb pocs ingressos, joves, persones de la tercera edat, discapacitats. Així com persones que s'han vist afectades per la precarietat del mercat laboral i la dificultat per a l'accés al crèdit.

Per tant, enfront d'aquesta problemàtica, ens trobem també amb la situació que el mercat de la vivenda en lloguer és molt escàs comparat amb el de propietat. Fet que destaca nombrosament, sobretot, si ho comparem amb altres països europeus.

Per altra banda, es pot apreciar un insuficient manteniment i conservació del parc immobiliari. Al qual, s'uneix la necessitat d'implantar mesures necessàries d'estalvi i eficiència energètica per a poder complir amb les directrius europees de sostenibilitat mediambientals.

#### **1.4. Insuficient inversió en polítiques d'habitatge social**

A més, tal i com veurem més detalladament en analitzar i desenvolupar la política d'habitatge social dels països analitzats, una altra problemàtica esdevinguda al nostre país és la poca inversió que fa l'Estat del PIB (Producte Interior Brut)<sup>12</sup> destinat a polítiques d'habitatge. En el nostre cas, només es destina un 1% del PIB a aquests efectes.

Tal com veurem als següents apartats, si es compara la inversió feta al nostre país amb altres països de la Unió Europea, podem dir que Espanya inverteix un ínfim 1% insuficient per estudiar i detectar la problemàtica actual de la vivenda per aportar solucions i iniciatives que resolguin els problemes reals d'aquesta.

A la següent taula, veurem referent a Espanya i la resta de països estudiats, el PIB amb el corresponent valor en cada cas:

---

<sup>12</sup> PIB (Producte Interior Brut): és el conjunt de béns i serveis produïts a un país durant un espai de temps, normalment un any. L'any 2014 PIB a Espanya va ser de 1.058.469 milions de €. 1% del PIB 2014 = 10.584,69 milions € es destinen a polítiques de vivenda.

Taula núm. 1: Valor del PIB a 2014

**Producte Interior Brut (PIB) 2014 (M. €)**

Espanya	1.058.469
Regne Unit	2.222.912
França	2.132.449
Alemanya	2.915.650
Itàlia	1.616.254

Font: "www.datosmacro.com" (elaboració pròpia).

Aleshores, si fem una breu síntesi de la problemàtica observada, podem dir que els principals problemes són els següents:

- Gran estoc de vivendes acabades, noves i sense vendre. Enfront un gran nombre de persones que no poden accedir a una vivenda digna.
- Discriminació de diversos sectors de la població més vulnerables i amb grans problemes per accedir a una vivenda digna.
- Gran onada d'immigració que ha suposat directament proporcional una gran demanda de vivenda i, per la qual cosa, ha suposat una gran pujada dels preus de l'habitatge.
- Gran nombre de persones a l'atur, és a dir, més demanda de vivenda social.
- Dificultats per a l'accés al crèdit o pagament de la seva hipoteca, donant-se gran nombre de desnonaments.
- Mercat de vivenda en lloguer molt limitat respecte el mercat de vivenda en propietat. Com comentàvem anteriorment, les persones amb més risc d'exclusió social són les que tenen menys oportunitats d'accedir al crèdit hipotecari. I, per tant, no poden accedir a una vivenda en propietat. La qual cosa, fa necessària una quantitat major del parc immobiliari destinat al lloguer.
- Insuficient manteniment i conservació del parc immobiliari.
- Necessitat d'implementar mesures per a l'estalvi i eficiència energètica.
- Manca d'inversió del PIB (Producte Interior Brut) destinat a I+D (Investigació i Desenvolupament) per a polítiques socials. Concretament a Espanya s'inverteix com a màxim un 1% del PIB.

Analitzant totes aquestes qüestions, podem veure que la política d'habitatge social actual no dóna solucions a la situació que està travessant el país. Ja que no s'adapta a les necessitats dels ciutadans, en general.

## 2. L'HABITATGE SOCIAL DES D'UNA PERSPECTIVA GENERAL A LA UNIÓ EUROPEA

La necessitat de crear una política de vivenda que permetés l'apropament a aquesta com a producte de primera necessitat a la població amb menys recursos econòmics està relacionat de manera indiscutible amb la societat moderna i el procés d'industrialització<sup>13</sup> (Revolució Industrial). Ja que aquest fet històric a nivell mundial va portar com a conseqüències grans migracions poblacionals entre l'àrea rural i urbana. Tal com va succeir a Anglaterra durant el segle XIX on s'inicià la Revolució Industrial i és que va ser a les ciutats on primer es va manifestar els greus problemes d'allotjament que comporta aquesta industrialització. També a Anglaterra es va produir per primera vegada aquesta gran emigració del camp a la ciutat (l'atracció de la població rural a la ciutat a causa dels majors salaris). Tanmateix, és a les ciutats on es pateixen els efectes primers que sobre la sanitat tenen la gran concentració poblacional deguda a la industrialització compulsiva<sup>14</sup>. En referència amb això, podem dir que, en primer terme, la vivenda social fa referència a vivendes destinades als treballadors per iniciativa d'empreses privades.

Seguint amb aquests fets històrics, la Revolució Industrial introdueix nous reptes, tant en la transformació de la ciutat com a les condicions higièniques i la falta de vivenda. Londres (i més tard Amsterdam, Berlín, París, entre altres ciutats europees) es multiplica per tres entre 1840 i 1901, fins aconseguir en aquesta data els 6,6 milions d'habitants, convertint-se en la ciutat més gran del món en aquella època. És a Anglaterra on apareixen les primeres experiències, tant en la construcció de vivenda social com en la promulgació de noves lleis sobre vivenda, així com en l'aparició d'organitzacions socials sense ànim de lucre amb l'objectiu de donar resposta a aquests problemes.

A Europa la política d'habitatge social, inicialment, era assumida per l'Estat i regulada per nombroses lleis des del segle XIX, que amb el pas del temps va ser un element indispensable per garantir la pau social i el desenvolupament econòmic i urbà. (Observatori Basc de la Vivenda, 2009:25).

Posteriorment, la necessitat de reconstrucció de les ciutats i el desenvolupament econòmic per efectes de les guerres mundials, a més d'altres factors, van intensificar la necessitat per part dels Estats Membres de regular i promoure la vivenda social com a motor de transferència de la societat europea rural en una societat moderna urbana. Aquest procés s'anomena el procés de modernització de la vivenda, de la construcció massiva (Observatori Basc de la Vivenda, 2009:25).

Als anys 80 i 90 va esdevenir un canvi molt important a conseqüència de les crisis petroleres. La qual cosa, va suposar un retrocés en el creixement i l'aparició de l'atur. Tot això va obligar als

<sup>13</sup> ARENDS, L. I GARCÍA-ALMIRALL, P. Vivienda social en la Unión Europea.

<sup>14</sup> MOYA, LUÍS. La vivienda social en Europa. Alemania, Francia y Países Bajos desde 1945. [ISBN 10: 978-84-936485-3-4]

Estats Membres a redefinir la seva política de vivenda. Uns van optar per la restricció amb la retirada significativa del recolzament públic, retallades als pressuposts, intervencions públiques puntuals i política d'autoregulació del mercat. Al Regne Unit (era de Thactcher) i Abolició de la Llei de Vivenda no lucrativa a Alemanya (Czischke i Pittini, 2007) (Observatori Basc de la Vivenda, 2009:25).

L'objectiu de la vivenda social també canvia. Originalment la vivenda social era dirigida a la classe treballadora, ara tracta d'atendre a les noves formes d'exclusió i administració d'accés a la vivenda. El manteniment de la cohesió social i territorial torna a ser el desafiament del sector. A l'hora que es produeix el fenomen de la descentralització, quan la responsabilitat passa a ser assumida de l'Estat passa a ser delegada a les regions. Reforçant així el papers dels ajuntaments i ens locals, amb l'objectiu d'aconseguir una política social eficaç ajustada a les necessitats i característiques locals, en el marc d'una regulació regional i nacional. (Observatori Basc de la Vivenda, 2009:26).

A l'actualitat, la crisi de la vivenda afecta a la majoria dels Estats europeus, torna a qüestionar la vivenda social, relacionada amb la competitivitat, la mobilitat professional i el desenvolupament urbà sostenible a la UE.

És per això, que tal com diuen Lenimar Arends i Pilar García-Almirall, a Europa no existeix una única visió respecte el concepte o marc d'actuació de la vivenda social. Sinó que cada país enfoca la seva política de vivenda sota diferents criteris, en els quals no sols canvia la població o els col·lectius a atendre, sinó que també el règim de tinença, el tamany de les vivendes entre d'altres factors. Així doncs, cada país aplica les seves polítiques en funció als seus objectius i instruments particulars.

La qual cosa permet una visió general de l'estructura que presenta la política de vivenda a la Unió Europea i d'aquesta manera poder observar les diferències i els punts comuns respecte com cada país afronta la necessitat de vivenda de la seva població, l'enfocament d'atenció poblacional, el règim de tinença que han reforçat i les estratègies públiques per al finançament del sistema i organismes (Lenimar Arends i Pilar García-Almirall).

En aquest treball, es desenvoluparà l'estudi de 5 països, concretament: Espanya (ja que és el nostre país i un dels principals objectius és analitzar la situació del nostre entorn més proper). D'altra banda, s'estudien: el Regne Unit, França, Alemanya i Itàlia. L'elecció ha estat perquè com Espanya, són països que pertanyen a la Unió Europea, tots són països importants a nivell mundial, de gran superfície i població.

## 2.1. Concepte d'habitatge social

L'objectiu de les polítiques de vivenda social a nivell europeu, han donat un gir fonamental. Ja que antigament es tractava de programes dirigits a la classe treballadora i avui en dia estan enfocats a diferents realitats socials, tractant de contrarestar les diverses maneres d'exclusió social i de discriminació respecte a l'accés a la vivenda (dones, immigrants, entre altres). Tot incorporant una visió més ampla respecte la diversitat de composició familiar que presenta la societat actual<sup>15</sup>.

D'aquesta manera, si ens centrem en l'ús del terme "vivenda social" podem dir que avarca bàsicament dos termes: "vivenda assequible" (*affordable housing*) utilitzat a Anglaterra i "vivenda protegida" utilitzat a Espanya<sup>16</sup>.

També existeix una classificació enfront la concepció de l'habitatge social que es basa en la distinció entre el col·lectiu que atenen aquests polítiques d'habitatge social. Quedant de la següent manera<sup>17</sup>:

- **Focalitzat:** Centra l'atenció a grups més desfavorits (exclosos del mercat, ja sigui per recursos econòmics o socials). Dins d'aquesta consideració, podem distingir dos tipus:
  - Residual: resoldre la demanda d'habitatge social només a una part de la població. En aquest cas focalitzat a persones desfavorides i col·lectius de la població definits com a exclosos del mercat de la vivenda per raons diverses. Amb la missió principal és fer front a l'exclusió del mercat de la vivenda.
  - Generalista: política social destinada a persones desfavorides, col·lectius exclosos i persones amb ingressos baixos. En el qual l'objectiu principal és fer front a les dificultats d'accés al mercat de la vivenda.
- **Universal:** tota política social que intenta de donar resposta o resoldre la demanda social de tota la població, garantint l'accés a una vivenda de qualitat a un preu accessible per a tothom.

A continuació, veurem una disposició dels països de la Unió Europea dins d'aquesta classificació, remarcant en negreta els països objecte d'estudi d'aquest Treball Final de Grau.

<sup>15</sup> ARENDS, LENIMAR I GARCÍA-ALMIRALL, PILAR. *Vivienda social en la Unión Europea*.

<sup>16</sup> ARENDS, L. I GARCÍA-ALMIRALL, P. *Una visión comparada de la vivienda social en Europa. El caso de Barcelona y Londres*. En: ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno, 9 (26): 177-200, 2014. DOI: 10.5821/ace.9.26.3690. ISSN: 1886-4805.

<sup>17</sup> Observatorio Vasco de la Vivienda, 2009. Pàgines: 35-38.



Taula núm. 2: Concepció de la Vivenda Social a la Unió Europea.

Enfocament V. S.	Universal	Focalitzat	
		Generalista	Residual
<b>Tamany del sector de la V. S.</b>			
≥ 20 %	Holanda Dinamarca Suècia	Àustria	<b>Regne Unit</b>
11% - 19%		República Txeca Finlàndia <b>França</b> Polònia	<b>França</b>
5% - 10%		Bèlgica <b>Alemanya</b> <b>Itàlia</b>	Irlanda Bèlgica Estònia <b>Alemanya</b> Malta
0% - 4%		Eslovènia Luxemburg Grècia	Hongria Cyprus Portugal Bulgària Lituània Latvia <b>Espanya</b>

Font: elaboració pròpia, segons dades extretes de: CECODHAS Social Housing Observatory (2007).

Al 1996, el Parlament Europeu, va publicar un informe referent a la Política de vivenda dels Estats Membres de la UE, en el qual classifica els països en funció de la despesa destinada per l'Estat a les polítiques de vivenda<sup>18</sup>. També segons característiques del règim de tinença:

<sup>18</sup> <[http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary\\_es.htm](http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm)>

Taula núm. 3: Classificació segons inversió del PIB en polítiques de vivenda

Inversió del PIB	Països	Sectors de vivenda
Més del 3%	Suècia, <b>Regne Unit</b>	Sectors de vivenda social en lloguer més extensos de la UE.
Entre 1 al 2%	Àustria, Dinamarca, <b>França</b> i <b>Alemanya</b>	Sectors de vivenda de lloguer privat amplis.
1% aproximadament	Irlanda, <b>Itàlia</b> , Bèlgica, Finlàndia i Luxemburg	Amplis sectors de vivenda en propietat, amb detriment al sector de lloguer social petit.
Menys de 1%	Portugal, <b>Espanya</b> i Grècia	Grans sectors de vivendes en propietat i, sectors mínims de vivenda social de lloguer.

Font: <[http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary\\_es.htm](http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm)> (elaboració pròpia)

### 2.1.1. Concepte d'habitatge social a Espanya

En el cas d'Espanya, quan es parla de vivenda social el terme emprat és Vivenda Protegida o Vivenda de Protecció Oficial (VPO). I es relaciona principalment amb vivendes en propietat, a un preu que el govern estableix per sota del mercat lliure, i es complementa amb les ajudes a les famílies per a l'adquisició de les vivendes protegides i les ajudes als constructors per a la finançament de la seva edificació. Tot i que, actualment, el govern està tractant d'ampliar i enfortir la vivenda social de lloguer (amb rendes més assequibles). Però que continua essent una opció minoritària tant a Espanya com a Catalunya (a Espanya representava un 1% de l'estoc total del lloguer social al 2008, mentre que al 2011 va ascendir a un 2%).

Sintetitzant el mercat legal de Catalunya referent al dret de la vivenda, es pot descriure com: vivendes que poder ser destinades per a lloguer o propietat, o lloguer amb opció a compra. Poden ser construïdes per organismes públics o per ens privats amb o sense fins de lucre. El seu preu de venda o lloguer està regulat per l'Estat i ha d'estar per sota del mercat privat (mercat lliure).

El terme de vivenda social s'utilitza per referir-se a vivendes executades o gestionades per ens públics, associacions, cooperatives o altres ens, bé sigui de lloguer o propietat, desenvolupat específicament per donar solució a la població que no pot accedir a vivendes de lloguer o propietat amb els preus del mercat privat. (Lenimar Arends i Pilar García-Almirall).

Donat que en moltes publicacions el terme de "Vivenda Protegida" o les "VPO", és necessari tenir una definició clara d'aquest concepte i definir també les tipologies de protecció oficial que hi ha al nostre mercat per poder conèixer les diferències:

**VPO (Vivenda de Protecció Oficial):** referida a un habitatge amb uns límits màxims de superfície (90m<sup>2</sup>, ampliable a 120m<sup>2</sup> en el cas de famílies nombroses) amb un preu màxim fixat per sota del preu de mercat lliure i regulat per l'Administració Pública espanyola. Les quals l'objectiu principal és afavorir que els ciutadans amb rendes més baixes puguin adquirir o arrendar vivendes dignes i adequades a uns preus assequibles segons les seves possibilitats. Aquestes VPO poden ser qualificades com a vivendes de protecció en règim especial, règim general o règim concertat. L'accés a les quals depèn directament dels ingressos familiars.

#### 2.1.1.1. VPO destinada a compra

Dins de les VPO destinada a compra-venda, podem diferenciar diverses tipologies, referides directament als ingressos dels destinataris.

- **VPO en règim especial:** vivendes destinades a famílies amb ingressos que no excedeixin de 2'5 vegades *IPREM*<sup>19</sup>.
- **VPO de règim general:** vivendes en les quals els ingressos familiars no superin de les 4,5 vegades *el IPREM*.
- **VPO de règim concertat:** els destinataris de les quals són llars amb ingressos que no excedeixin les 6,5 vegades *el IPREM*.

#### 2.1.1.2. VPO destinada a lloguer

Els habitatges de protecció oficial destinats a lloguer, poden tenir una durada de 10 i 25 anys, a comptar des de la qualificació definitiva de la vivenda.

- **VPO en règim especial:** vivendes destinades a famílies amb ingressos que no excedeixin de 2'5 vegades *IPREM*.
- **VPO de règim general:** vivendes en les quals els ingressos familiars no superin de les 4,5 vegades *el IPREM*.
- **VPO de règim concertat:** els destinataris de les quals són llars amb ingressos que no excedeixin les 6,5 vegades *el IPREM*.

<sup>19</sup> IPREM: Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples. Índex emprat a Espanya com a referència de la concessió d'ajudes, beques, subvencions o subsidi per atur, entre d'altres. Segons el Butlletí Oficial de l'Estat, amb la Llei 36/2014, de 26 de desembre, de Pressuposts Generals de l'Estat per l'any 2015, els valors del IPREM queden fixats per el 2015 en els següents valors: IPREM anual (12 pagues) = 6.390,13€/any, IPREM anual (14 pagues) = 7.455,14€/any <www.iprem.com.es>

### 2.1.2. Concepte d'habitatge social al Regne Unit

Al parlar de vivenda social es relaciona amb vivenda en lloguer, ja que al Regne Unit al 2008, el 21% del parc de vivendes pertany a lloguer social<sup>20</sup> (*The development of Social Housing, CECODHAS-USH-Dexia, 2008*).

Generalment, la vivenda social es proporciona pels consells i organitzacions sense fins de lucre com: autoritats locals i les Associacions de Vivenda (*Housing Associations - HA*). Aquests últims, han incentivat certes facilitats per a l'accés de la vivenda en propietat amb el model de propietat compartida, mitjançant el qual es pot comprar la vivenda per etapes (*The state on housing in the UE, 2015*).

El concepte de vivenda social al Regne Unit és del tipus residual (tal com s'indicava anteriorment a la taula núm. 1 d'aquest apartat). És a dir, es centra a atendre a les persones més desfavorides i als col·lectius en exclusió<sup>21</sup>. Tractant-se de vivendes de baix cost assignades en funció de les necessitats (ingressos)<sup>22</sup>.

En el cas d'Anglaterra (Regne Unit), el Marc Nacional de Planificació (*The National Planning Policy Framework, NPPF*) presenta dins el concepte de vivenda assequible la classificació d'aquesta en tres grans grups: vivenda de lloguer social, vivenda de lloguer assequible i vivenda intermèdia (*intermediate housing*)<sup>23</sup>.

- Vivenda de lloguer social: vivendes de propietat de les autoritats locals i proveïdors registrats (associacions de vivenda, entre d'altres), llogades mitjançant unes directrius de la població que atenen i establint la renda, determinades en funció del nivell de renda mitja nacional.
- Vivenda de lloguer assequible: són vivendes llogades per les autoritats locals o proveïdors de vivenda social privats registrats, subjectes a un lloguer controlat amb un nivell inferior al 80% del valor de lloguer de la vivenda provinent del mercat privat.
- Vivendes intermèdies: són les vivendes en lloguer o venda amb un cost major a la vivenda social, però menor que el preu del mercat privat. En aquesta categoria s'inclou la propietat compartida (*shared ownership*).

Tanmateix però, tal com queda registrat a: *Housing Europe Review, 2012*. S'observen diferències pel que fa a la vivenda social d'aquest país. Si bé a Irlanda del Nord la vivenda social només es

<sup>20</sup> The state of housing in the UE 2015 - (traducció pròpia).

<sup>21</sup> Observatorio Vasco de la Vivienda (2009).

<sup>22</sup> *Housing Europe Review* (2012). The nuts and bolts of European social housing systems. (traducció pròpia).

<sup>23</sup> ARENDS, L. I GARCÍA-ALMIRALL, P. *Una visión comparada de la vivienda social en Europa. El caso de Barcelona y Londres*. En: ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno, 9 (26): 177-200, 2014. DOI: 10.5821/ace.9.26.3690. ISSN: 1886-4805.

proporciona per al lloguer, a la resta del Regne Unit s'inclou una provisió de vivendes de lloguer, vivenda assequible en propietat i esquemes de propietat compartida.

Seguint amb l'estudi de: Housing Europe Review (2012), pel que fa al volum d'aquesta als països que formen el Regne Unit, també s'observen diferències. La vivenda social representa un 17,5% del total de la vivenda a Anglaterra, mentre que a Escòcia es troba al voltant del 24% del parc total de vivenda, prop del 17% a Irlanda del Nord i al voltant del 16,4% a Gal·les.

### **2.1.3. Concepte d'habitatge social a França**

En el cas de França, la vivenda social és tota vivenda promoguda per les organitzacions de "HLM"<sup>24</sup> encomanades per l'Estat per a complir amb una missió d'interès general, com és la de promoure vivenda amb rendes moderades. Actualment, el sector de vivenda social a França suposa un 17,4% de l'estoc total de vivenda (dada extreta de: The state of housing in the UE 2015, pàg.50).

Aquest és un sector específic del mercat de la vivenda, que es regeix per les disposicions legislatives i reglamentàries, i regulats pel Codi de Construcció i de la Vivenda (*Code de la Construction et de l'habitation*). La provisió de la vivenda inclou: la construcció, la planificació, l'assignació i la gestió de vivendes socials de lloguer, així com de les vivendes socials de propietat<sup>25</sup> per tal de millorar les condicions de vivenda de les persones més desfavorides o amb recursos modestes. Amb la finalitat d'implementar el dret a la vivenda i contribuir a la diversitat social necessària als barris i les ciutats<sup>26</sup>.

En aquest Codi de la Construcció i de la Vivenda, queden ben especificats quines són les organitzacions encarregades de gestionar la vivenda social a França (*Construction et de l'habitation*):

- Oficines públiques de la vivenda.
- Societats anònimes de vivenda d'interès social (HLM).
- Cooperatives de producció de les empreses anònimes limitades i les cooperatives d'interès de HLM.
- Fundacions de HLM.

<sup>24</sup> HLM: Abreviatura de l'expressió francesa, Habitation à Loyer Modéré. Traduït al català: Vivendes de Renda Moderada.

<sup>25</sup> The Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems. CECODHAS, Housing Europe. (Traducció pròpia).

<sup>26</sup> Definició extreta de: Code de la construction et de l'habitation. Livre IV: Habitations à loyer modéré. Titre Ier: Dispositions générales.(Pàg. 178) (Traducció pròpia).

Així doncs de manera resumida, seria: Una vivenda de interès social, més coneguda per l'acrònim HLM. Destinades a persones amb baixos ingressos i construïdes a través dels fons estatals.

Dins del model de les HLM, hi ha quatre tipus de vivenda social. Cada tipus està relacionat amb el tipus de finançament públic. A més, aquesta classificació es fa, també, en funció del nivell del beneficiari. Relacionada directament amb el cost mensual del lloguer i el nivell màxim per poder-hi accedir<sup>27</sup>.

- PLAÍ (Prêt locatif aidé d'intégration): Vivendes finançades amb un préstec de lloguer d'ajuda d'integració.
- PLUS (Prêt locatif a usage social): Vivendes finançades a través d'un préstec de lloguer a ús social.
- PLS (Prêt locatif social): Habitatge finançat mitjançant un préstec de lloguer social
- PLI (Prêt locatif intermédiaire): Habitatge finançat per un préstec de lloguer intermediari.

Els tipus PLAÍ, PLUS i PLS són tipus de vivendes considerades com a vivenda social sota la regulació de la Llei de Solidaritat i Renovació Urbana, mentre que les vivendes PLI es consideren "vivenda intermitja".

### **2.1.5. Concepte d'habitatge social a Alemanya**

Pel que fa a Alemanya, el terme de "vivenda social" s'utilitza molt poc. Als textos legals, en general, es refereixen al terme "vivenda subvencionada públicament<sup>28</sup>" o "promoció de la vivenda", que representen el 4,2%<sup>29</sup> del parc de vivendes d'aquest país.

El concepte de vivenda a Alemanya es relaciona, tal com hem comentat anteriorment, amb la consideració d'una banda, generalista ja que un dels objectius és aprovisionar vivendes a una part de la població exclosa del mercat. I, per altra banda, residual ja que concedeix ajudes a les famílies amb menys recursos per accedir a una vivenda social en propietat.

Avui dia, la intervenció pública en la política de vivenda a Alemanya no està vinculada a proveïdors específics, ja que des de fa anys, ha pres una orientació de recerca de la implicació de tots els agents respecte a la provisió de vivenda a cost reduït, dins de la filosofia general d'una

<sup>27</sup> ARENDS, L. y GARCÍA-ALMIRALL, P. *Una visión comparada de la vivienda social en Europa. El caso de Barcelona y Londres*. En: ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno, 9 (26): 177-200,2014. DOI: 10.5821/ace.9.26.3690. ISSN: 1886-4805.

<sup>28</sup> Traducció pròpia de: "Publicly Subsidised Housing" a The Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems. CECODHAS, Housing Europe.

<sup>29</sup> Dada extreta de: The state of housing in the UE 2015 (Pàg. 52)

"economia social de mercat" (soziale Marktwirtschaft). Aquesta orientació no només va suposar un tractament igualitari entre les modalitats d'accés a la propietat i al lloguer, sinó que va vincular el concepte de vivenda social a unes tipologies de vivenda i a uns destinataris finals, independentment del tipus d'operador que fos l'encarregat de la seva promoció. Amb subvenció pública a canvi de la destinació de la vivenda per a finalitats socials (compliment d'accés a la vivenda a la població amb ingressos i rendes més baixes).

Cal remarcar també, que la vivenda social és, des del 2006 (en la seva totalitat) competència de les províncies (Länder), que han posat en marxa programes i plans de finançament diferent. Les autoritats locals s'encarreguen de garantir un allotjament assequible a aquelles persones que no poden accedir a una vivenda digna per ells mateixos, mentre que l'Estat segueix essent el responsable de les subvencions de vivenda i la regulació del lloguer (The Housing Europe Review 2012).

### **2.1.6. Concepte d'habitatge social a Itàlia**

En el cas d'Itàlia, l'execució d'una definició oficial de la vivenda social va ser proveïda per primera vegada l'any 2008, recollida a: Decret de 22 d'abril de 2008. En el qual s'especifica el següent:

*S'anomena "vivenda social" les unitats de propietat utilitzat per a ús residencial en arrendament permanent, que actua amb fins d'interès públic, l'afavoriment de la cohesió social, per tal de reduir els problemes d'accés a la vivenda a la població i les famílies desfavorides, que troben molts impediments al mercat lliure. La vivenda social es forma com a element del sistema de vivenda social, consistent en un conjunt de serveis de vivenda destinats a satisfer les necessitats bàsiques<sup>30</sup>.*

*Continuant amb aquesta definició: S'inclouen dins d'aquesta definició les vivendes construïdes o rehabilitades a través de la contribució pública i privada o l'ús dels fons públics, llogat durant almenys 8 anys i també destinada a la propietat a un preu assequible (ajudes a l'accés a la vivenda en propietat). Tot perseguint la integració dels diferents grups socials i contribuir a una millora de les condicions de vida dels beneficiaris.*

El citat Decret conclou que: *Es planteja la vivenda d'interès social com un servei d'interès econòmic general, plantejant normes addicionals per a garantir l'accés la zona i a través de la venda de vivenda sobre unes bases y forma establertes per una norma regional.*

<sup>30</sup> Decreto 22 aprile 2008. Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea. En català: Decret de 22 d'abril 2008. Definició de vivenda social per a l'execució de la notificació de les ajudes estatals, de conformitat amb els articles 87 i 88 del Tractat constituent de la Comunitat Europea. - (Traducció pròpia).

Per poder classificar la vivenda social d'Itàlia, hem utilitzat la que fa: "Housing Europe Review, 2012. The nuts and bolts of European social housing systems". En la qual, podem distingir tres tipus de suport a la vivenda pública: vivenda protegida "*edilizia sovvenzionata*", vivenda assistida "*edilizia agevolata*" i vivenda convencional "*edilizia convenzionata*".

- Vivendes protegides: Lloguer social de vivendes en propietat del sector públic (Estat, les regions i altres autoritats legals). Adreçat a la població amb ingressos més baixos (famílies en necessitat financera, -"vivenda pública"). Amb la finalitat de cobrir entre el 60% i el 100% del cost, amb el lloguer en funció als ingressos del sol·licitant i número de components. Els lloguers del sector públic són baixos, corresponents a un promig de 1/4 del valor del lloguer a preu de mercat.
- Vivenda assistida: destinada tant per a la venda com pel lloguer, amb la destinació de ser una primera vivenda, a aquell sector de la població amb mitjans i baixos ingressos. Construïda amb fons privats realitzats per l'Estat o regions. Les ajudes per a lloguer de vivenda assistida són entre el 20% i el 60% del cost i el lloguer està limitat al mínim preu del mercat o un 4,5% del cost de construcció. Les ajudes a la compra de vivenda assistida estan compreses entre un 10% a un 30% i el preu de la vivenda no pot ser superior que el de la vivenda protegida. Crèdit inferior perquè l'Estat es fa càrrec d'una part dels interessos i les empreses de la construcció s'adapten a les autoritats locals per aconseguir el finançament necessari, sempre que es compleixin uns requisits:
  - Tenir la nacionalitat italiana.
  - Residents o domiciliats al municipi.
  - No posseir altres propietats.
  - No haver aconseguit una altra vivenda de contribució pública.
- Vivenda convencional: (el cas més habitual). Vivenda privada destinada al lloguer o a la compra. Els costos de transferència o lloguer, estan regulats per un acord entre el Municipi i els promotors de vivenda. Promotors són beneficiaris d'un descompte en l'impost local per al permís de construcció i un contracte d'arrendament de la terra per 99 anys. Tenint que acomplir amb uns requisits referits al comprador:
  - No posseir cap vivenda dins el municipi.
  - Ser residents o domiciliats al municipi.
  - Ser ciutadà italià, Comunitat Europea o posseir un permís de residència vàlid.
 I durant el primer any de residència haurà de complir amb el següent:
  - No vendre o llogar la casa durant un període de 5 anys.
  - Després dels 5 anys, el comprador pot vendre o llogar, tenint en compte els termes imposats per aquesta Convenció.



### **CAPÍTOL 3. INTERPRETACIONS DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE SOCIAL**

---

## 1. LA POLÍTICA D'HABITATGE A CATALUNYA

A Catalunya el **Pacte Nacional per a la vivenda 2008-2016**, presenta a partir de dos eixos generals, uns objectius i lineaments específics:

EIX 1: Facilitar l'accés a l'habitatge a la ciutadania i evitar l'exclusió social residencial. Resolent-ho a través d'aquests objectius:

- Recuperar la promoció de l'habitatge protegit.
- Mobilitzar el parc desocupat per allotjar persones amb menys recursos.
- Prevenir l'exclusió social residencial.
- Evitar la pèrdua de l'habitatge pels desnonaments.

EIX 2: Recuperació econòmica del sector de l'habitatge per recuperar alhora l'ocupació. A través dels reptes següents:

- Mobilitzar l'estoc de l'habitatge.
- Recuperar la promoció d'habitatge protegit i lliure.
- Millorar les condicions del parc d'habitatges existent.

A l'hora, el **Pla de Vivenda de Barcelona 2008-2016**, s'estructura en 7 línies de treball:

- Augmentar el sòl destinat a l'habitatge assequible.
- Atendre la demanda social d'habitatge incrementant i diversificant l'oferta.
- Millorar les condicions del parc de vivenda construït.
- Fomentar el lloguer.
- Intervenir en les disfuncions socials del mercat immobiliari.
- Innovar en la construcció i promoure la sostenibilitat i l'ecoeficiència.
- Fomentar la proximitat i l'atenció a la ciutadania (participació).

En l'aprovació d'aquest Pla de Vivenda de Barcelona, l'any 2009, es va tenir en consideració les recomanacions i observacions realitzades al Llibre Blanc de Vivenda de Barcelona i els informes de la Síndica de Barcelona i del Síndic de Greuges de Catalunya.

Aquest Pla, és un instrument de previsió i programació, "*dirigit a respondre les necessitats de la vivenda, definint els objectius i els principis que afavoreixen la renovació urbana, la mixtura social i millora a l'accessibilitat, assegurant un repartiment equilibrat i diversificat de l'oferta de la vivenda*"<sup>31</sup>.

<sup>31</sup> Plan de Vivienda de Barcelona, 2008-2016 (PVB 2008-2016).

Aquest pla té en compte els canvis en l'estructura familiar i social "L'estructura de les llars segons els tipus de nuclis reflecteix una estructura fonamentalment nuclear, però amb una tendència a la diversificació. Les llars unipersonals suposen un 26,2% del total de les llars i presenten una gran tendència al creixement"<sup>32</sup>. L'augment del número de persones que viuen soles, reducció del nombre de membres per família, famílies monoparentals, a més del fenomen migratori, són realitats que obliguen a deixar d'igualar vivenda i família i replantejar-se una revisió del concepte de vivenda. S'ha d'acceptar una concepció diversa amb la possibilitat de transformar-se, completar-se o interpretar-se". Pretenent d'aquesta manera, aportar solucions innovadores i diversificar els models de vivenda, així com el seu règim de tinença.

Per tal d'atendre als col·lectius, les diferents solucions de vivenda a les quals es pot accedir a Catalunya, es poden sintetitzar en:

- Vivendes destinades a la venda.
- Vivendes amb dret de superfície.
- Vivendes de lloguer en règim general de 10 a 25 anys i en règim especial per 25 anys.
- Vivendes de lloguer amb opció a compra.
- Vivendes dotacionals de lloguer per a persones grans.
- Vivendes dotacionals de lloguer per a joves.

El Registre de Sol·licitants, és un instrument que permet realitzar estadística en matèria de d'habitatge i, d'aquesta manera, tenir un control de les sol·licituds, tenir dades pel que fa al dèficit de la vivenda, realitzar investigacions o estudis amb la finalitat de captar les fortaleses i debilitats de la vivenda adaptada per poder-la millorar progressivament.

En definitiva, la política de vivenda a Catalunya podem dir que es un compendi de múltiples línies d'actuació: reserves de sòl als nous plans urbanístics, remodelació dels barris, rehabilitació, vivendes dotacionals, vivendes de lloguer com un règim alternatiu a la compra i cada vegada més habitual, ajudes socials per a l'accés a la vivenda, entre d'altres. Intentant, d'aquesta manera donar una resposta més propera a les diverses realitats socials, que ajudin a aconseguir millors resultats de cohesió territorial, integració social, respecte mediambiental, entre d'altres.

---

<sup>32</sup> La vivienda social en Cataluña y Barcelona. De: PVB 2008-2016

## 2. LA POLÍTICA D'HABITATGE A ESPANYA

En referència a la política d'habitatge a Espanya està caracteritzada per tenir un sector particularment gran pel que fa a vivendes en propietat i uns sectors mínims de vivenda social destinada al lloguer. Aquest sector de lloguer es pot dir que és de baixa qualitat i la despesa de l'Estat en política de vivenda, com s'ha mencionat anteriorment, és inferior al 1% del PIB.

Tal com hem comentat a l'apartat 2 d'aquest Treball Final de Grau: històricament el concepte de vivenda social a Espanya equival al que s'anomena: "Vivenda de Protecció Oficial" (VPO) o "Vivenda Protegida".

### 2.1. Inicis de la vivenda social a Espanya

Les primeres intervencions s'inicien durant l'últim terç del segle XIX i primer terç del segle XX amb la Llei d'Arrendaments a Espanya. Concretament, l'any 1911 amb la "*Llei de Cases Barates*" referida a vivendes en propietat o de lloguer, de baixa densitat, dirigides a la classe econòmica obrera i mitja-baixa. Situades lluny del centre de la ciutat ja que eren terrenys de menor cost. Mantenint-se aquesta tipologia de vivenda fins els anys 30, en el qual es van suspendre totes les ajudes a les Cases Barates. Tot i que, a Catalunya i el País Basc es van mantenir moltes d'aquestes construccions amb intervenció del sector privat<sup>33</sup>.

Seguint amb l'exposició de Arends, L. y García-Almirall, P.: Amb les conseqüències provocades per la Guerra Civil espanyola, durant l'Estat Franquista on es va veure la necessitat de reconstruir les ciutats per donar resposta a un gran nombre de famílies afectades, va ser necessària la construcció de noves vivendes. És aleshores, a l'any 1939 es crea l'Institut Nacional de Vivenda (I.N.V.). I al 1944 s'elabora el **primer Pla de Vivenda** amb un temps d'actuació de 10 anys (1944-1954).

Així doncs, l'any 1954 quan es publica la "*Llei de Vivenda de Renda Limitada*" en la qual es diferencia la vivenda de Protecció Oficial, d'aquelles que són de mercat lliure. Establint dos tipus de vivenda: la vivenda "*reduïda*" amb una superfície útil entre 60 a 100 m<sup>2</sup> amb un cost de 1.000 pessetes/m<sup>2</sup>. I vivenda "*mínima*" amb una superfície útil de 35 a 58 m<sup>2</sup> i un cost de 800 pessetes/m<sup>2</sup> (Arends, L. y Garcia-Almirall, P.).

A més, aquesta mateixa llei, estableix un tipus de vivenda denominada "*vivenda de tipus social*" destinada a les classes més baixes, Aquesta destinada per a les classes més baixes, amb una superfície màxima de 42 m<sup>2</sup> i un cost màxim de 25.000 pessetes. Prohibint de manera expressa, la construcció d'aquestes vivendes dins el casc urbà i sense superar els grups de 25 vivendes.

<sup>33</sup> ARENDS, L. y GARCÍA-ALMIRALL, P. *Vivienda social en España*.

El **segon Pla de Vivenda** entra en vigor l'any 1955, construint-se només la meitat de les vivendes previstes (igual que va succeir amb el primer pla). L'objectiu d'aquest pla era donar recolzament a la construcció de vivenda considerant aquesta activitat com la via principal per a l'enlairament econòmic d'Espanya. En relació amb això, tal com citen Arends, L. i García-Almirall, P.: *Aquesta decisió de fomentar la construcció de vivendes com a motor econòmic, es repeteix constantment des dels anys 60 fins el dia d'avui, essent un factor determinant en la política de vivenda d'Espanya, i marcant la principal diferència amb la resta de països europeus.*

Amb la Llei de "Vivendes de Protecció Oficial" (V.P.O.) de 1963, es produeix una activació del sector de la construcció de vivendes, incorporant "amb les ajudes a la pedra" un finançament, subvencions directes al promotor i excepcions fiscals<sup>34</sup>. Aquesta construcció massiva de vivendes es va donar entre el 1964 i el 1976 realitzant-se en un terç del temps requerit a la resta d'Europa, i produint-se 2 dècades després que als països del nord de la UE (Arends, L. i García-Almirall, P.).

Seguint amb l'anàlisi de Arends, L. i García-Almirall, P., el motiu pel qual a Espanya es va donar més importància a crear un parc social per als propietaris (govern de Franco), a l'Europa del Nord es preocupaven per crear un parc de vivendes públiques de lloguer, va ser degut a la "*Llei d'Arrendaments Urbans*" (1964) la qual va mantenir els lloguers congelats per la qual cosa, aquest règim de tinença va deixar de ser un objectiu en la política de vivenda espanyola.

A molts països el dret a una vivenda digna queda expressat al marc de la Constitució Nacional. A Espanya no és fins l'any 1978 (culminació del règim franquista) naixement de la Constitució, expressa aquest dret a l'article 47 (citada anteriorment al capítol 2, punt 1): "*Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'una vivenda digna i adequada. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret*".

Al Real Decret 2066/2008 expressa que: "*El disseny dels plans de vivenda d'abast estatal només es poden concebre a partir d'un diàleg entre comunitats autònomes i el govern, compartint objectius i responsabilitats. El reconeixement de la diversitat territorial i la ductilitat dels instruments generals o del seu procediment d'aplicació per adaptar-se al que les comunitats autònomes han anat establint, constitueixen dos principis orientadors de la normativa estatal, per assegurar la màxima eficiència social de les polítiques de vivenda a cada comunitat i, per tant, en el conjunt del territori*".

---

<sup>34</sup> GARCÍA, P. La vivienda y los jóvenes: una expectativa o una realidad. 2007. Revista ACE, año II, núm. 5, octubre 2007.

## 2.2. Política de vivenda social a Espanya al Segle XXI

L'any 2008 va ser aprovat el **Pla Estatal de Vivenda i Rehabilitació 2009-2012**. En el qual s'expressa que: *"el dret a la vivenda està lligat al dret de la ciutat habitable i integrada, cohesionada i sostenible, que permeti l'exercici actiu dels drets de la ciutadania i la participació en les polítiques que incideixen en la seva configuració"*.

A més, es planteja el foment de la vivenda en règim de lloguer considerant-lo com un recolzament a la política de treball, facilitant la mobilitat geogràfica i laboral, afavorint l'accés a una vivenda digna a la població amb menors ingressos, joves, persones de tercera edat i persones amb discapacitat.

El Pla Estatal de Vivenda i rehabilitació 2009-2012, té dues línies principals d'actuació, que són: el foment del mercat de vivendes de lloguer i la promoció de la rehabilitació del parc residencial existent. Tenint en compte la població amb rendes mitges proposant un ventall d'ajudes per a la promoció de compra de vivenda, ajudes al lloguer de l'habitatge, i ajudes per a la rehabilitació d'aquest, entre d'altres.

Un dels canvis importants d'aquest pla, és la regulació per primera vegada a l'adquisició del dret de superfície de les vivendes protegides per a la venda. La qual facilita l'adquisició temporal de les mateixes a un preu més reduït que el normal.

Així doncs, de manera resumida, els objectius aquest Pla:

- Promoció de vivendes protegides per la compra, ús propi o lloguer, lloguer amb opció a compra i promoció d'allotjaments per col·lectius vulnerables.
- Ajudes als sol·licitants de vivenda.
- Àrees de rehabilitació integral i de renovació urbana. Així com les ajudes a l'extinció de la infravivenda i el "chabolismo".
- Ajudes RENOVE a la rehabilitació, promoció de vivendes noves. Millorant l'eficiència energètica i l'accessibilitat universal per a les persones amb discapacitat.
- Ajudes per a l'adquisició i urbanització del sòl per a vivenda protegida.
- Ajudes o instruments d'informació i gestió del pla.

Al RD 2066/2008 (Decret pel qual es regula aquest Pla), estableix els requisits bàsics que han de complir els sol·licitants de vivenda protegida:

- No ser titular o beneficiari ja, d'una vivenda de protecció pública.
- Estar inscrit a un registre públic de sol·licitants a la seva Comunitat Autònoma (C.A.).
- La vivenda sobre la que es sol·licita finançament s'hagi qualificat com a protegida.

- No haver obtingut ajudes financeres ni préstec per al mateix tipus d'actuació (10 anys anteriors a la sol·licitud actual).
- Disposar d'uns ingressos mínims establerts per cada C.A. i, alhora, sense superar els ingressos familiars màxims establerts per aquest decret per a cada programa.
  - Règim especial: 2,5 vegades IPREM.
  - Règim general: 4,5 vegades IPREM.
  - Règim concertat: 6,5 vegades IPREM.

Com s'ha mencionat a l'inici d'aquest apartat, la política a Espanya es basa en les Vivendes de Protecció Oficial (VPO). Aquestes poden ser qualificades com vivendes de protecció en règim general, règim especial i règim concertat. L'accés a cadascuna depèn directament dels ingressos familiars.

Aquest mateix Pla, regula també la superfície mínima (30m<sup>2</sup>, ampliable 15m<sup>2</sup> per cada membre addicional) i la superfície màxima (90m<sup>2</sup>). Així com el preu màxim prenent com a referència el MBE (Mòdul Bàsic Estatal).

L'objectiu d'aquestes vivendes és garantir el dret a una vivenda digna a la població amb ingressos més baixos, oferint diverses possibilitats sempre que es respectin els requisits d'accés i d'ús. Qualificant aquestes vivendes durant un període determinat per les diferents Comunitats Autònomes com a VPO. I, al finalitzar aquest termini pot passar a ser vivenda lliure, tot i que en alguns casos no es permet aquesta desqualificació, per la qual cosa es regula permanentment l'accés i el preu d'aquestes.

L'any 2013, entra en vigor el **Pla Estatal 2013/2016 de foment del lloguer de vivendes, la rehabilitació, regeneració i renovació urbanes**, aquest nou pla complementa la Llei de Mesures de Flexibilització i Foment del lloguer de Vivendes i la Llei de rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

La finalitat d'aquest nou pla, el que es troba actualment en vigor a Espanya, té com a finalitat principal: impulsar un canvi de plantejament en el model de negoci immobiliari enfocat al lloguer i la rehabilitació. Canviant la política de plans anteriors centrats en incentivar la promoció i la construcció de vivendes amb protecció pública (per tal de minimitzar l'esforç econòmic a la compra i menor mesura del lloguer).

El Pla Estatal 2013-2016, pretén adaptar-se i donar resposta a la negativa situació econòmica-financera que ha afectat especialment el sector immobiliari del país. Optimitzant els recursos en quant a: aprofitar al màxim els recursos disponibles acotant les ajudes o necessitats prioritàries i innovant el sistema d'incentius per buscar vies de finançament adequades.

Una novetat que es determina en aquest Pla és el cofinançament. El finançament es realitzarà amb les dotacions anuals dels pressuposts generals de l'Estat, sense perjudici de les aportacions de les Comunitats Autònomes.

L'objectiu principal del Pla Estatal 2013-2016, és promoure una vivenda digna i adequada, facilitant l'accés a la vivenda als sectors de població amb menys recursos. Per poder-ho aconseguir, el Pla té 5 línies d'actuació:

- Adaptar el sistema d'ajudes a les necessitats actuals.
- Contribuir a que els deutors hipotecaris de vivenda protegida adquirida puguin fer front als seus préstecs.
- Reforçar la cooperació i coordinació administrativa (finançament i gestió).
- Millorar la qualitat de l'edificació, especialment a la seva conservació, eficiència energètica, accessibilitat i adequació per la recollida de residus.
- Contribuir a la reactivació del sector immobiliari i afavorir la sortida d'estoc de vivenda desocupada, fomentant la rehabilitació i regeneració urbana dels barris i edificis, així com el lloguer.

El Pla compta amb 8 programes per intentar donar solució a la problemàtica detectada:

- Subsidi de préstecs convinguts: Mantenir les ajudes de subsidi concedides als plans anteriors per tal d'ajudar a fer front a les obligacions dels préstecs convinguts, davant la creixent dificultat de les famílies per fer-ne front.
- Ajuda al lloguer de vivenda: Amb la finalitat de facilitar l'accés i la permanència en la vivenda als sectors de població amb pocs medis econòmics. S'estableix el límit màxim d'ingressos per poder accedir-hi i el valor màxim del lloguer serà igual o inferior a 600€. No es podrà accedir si un dels membres de la unitat és propietari o usufructuari d'alguna vivenda i si té alguna altra ajuda per al lloguer del mateix. Establint que aquesta ajuda serà inferior o igual al 40% del valor anual sense superar els 4.200€ a l'any (sempre que es mantinguin les causes que la van justificar).
- Foment del parc públic de vivenda en lloguer<sup>35</sup>: Objectiu d'impulsar la creació d'un parc públic de vivenda protegida de lloguer sobre sòls o edificis de titularitat pública. Definint dos tipus de vivenda:
  - Vivenda de lloguer en rotació: unitats de convivència amb ingressos totals de fins a 1,2 vegades IPREM.

<sup>35</sup> Els sectors més vulnerables de la societat tenen més problemes per accedir a una vivenda per la precarietat i debilitat del mercat de treball i restricció del finançament.



- Vivenda de lloguer protegit: unitats de convivència amb ingressos entre 1,2 i 3 vegades IPREM.
- Foment de la rehabilitació edificatòria<sup>36</sup>: Afavorir finançament per execució d'obres i tasques de manteniment i intervenció als edificis de vivenda col·lectiva, destinades a la seva conservació, millora de la qualitat, sostenibilitat i accessibilitat. Es fan tres tipus de subvencions:
  - Conservació de l'edifici: Finalitat d'esmenar les deficiències declarades desfavorables al IEE, relacionades amb: fonamentació, estructura, instal·lacions, coberta, façana, etc.
  - Millora de la qualitat i sostenibilitat: El conjunt d'actuacions previstes han d'aconseguir una reducció a la demanda energètica de calefacció i refrigeració de l'edifici de almenys un 30% sobre l'actuació prèvia.
  - Millora de l'accessibilitat: Adequar els edificis i accessos a la vivenda (i locals) a la normativa vigent. (Instal·lació d'ascensors, rampes, dispositius d'accessibilitat, elements de comunicació entre la vivenda i l'exterior com videoporters, etc.). La quantia màxima de les ajudes no podrà ser superior al 35% del cost de l'actuació, que no han de superar els preus mitjans de mercat.
- Foment de la regeneració i renovació urbanes: Es calcula que a Espanya hi ha 2 milions de vivendes en mal estat de conservació. Actuacions destinades a la millora i la recuperació funcional dels teixits residencials, conjunts històrics, centres urbans, barris degradats i nuclis rurals. Un 60% de la superfície sobre rasant de l'àmbit d'actuació haurà d'estar destinada a ús de residència habitual i comprendre de almenys 100 vivendes.
- Recolzament a la implantació de l'Informe d'Avaluació dels Edificis (IEE)<sup>37</sup>: l'objectiu és ajudar a implementar aquest informe que substitueix a l'actual Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE). Els IEE inclourà, a més de l'anàlisi d'estat de conservació, les condicions d'accessibilitat i la qualificació energètica de l'edifici. La subvenció màxima és del 50% del cost d'aquest informe (20€ per cada vivenda i per cada 100m<sup>2</sup>, sense superar els 500€ en total).
- Foment de ciutats sostenibles i competitives<sup>38</sup>: Finançament de projectes per la millora dels barris, centres i casc històric i substitució de les infravivendes. La prestació serà màxim del 40% del cost de l'actuació, sense que es superin els preus mitjos de mercat.

<sup>36</sup> Dels 26 milions de vivenda que hi ha a Espanya, 15 milions compten amb més de 30 anys i quasi 6 milions de vivendes superen els 50 anys.

<sup>37</sup> IEE (Abreviatura en castellà de: Informe de Evaluación de Edificios). El 60% dels edificis a Espanya s'han construït sense cap norma d'eficiència energètica i dels 10,7 milions de vivendes en edificis de 4 o més plantes, 4 milions encara no tenen ascensor, rampa o un altre element que faciliti l'accés.

<sup>38</sup> Les llars espanyoles consumeixen el 17% de l'energia del país i les emissions de CO<sub>2</sub> han augmentat un 20% des de l'any 1990.

- Recolzament a la implantació i gestió del Pla: finançament per a la creació i manteniment de sistemes informàtics destinats al control i gestió de les relacions entre el Ministeri de Foment i les Comunitats Autònomes, en quan al desenvolupament del Pla.

Per últim, el Pla Estatal 2013-2016 recull certes modificacions pel que fa la vivenda protegida.

- Modificació del règim de VPO en venda al de VPO en lloguer (aquest canvi no afectarà al préstec però no permetrà beneficiar-se de noves ajudes). La requalificació suposarà la devolució de les ajudes.
- Desqualificació de les VPO en venda. Quan un cop produïda la seva oferta, el 80% de les mateixes no hagi obtingut adjudicatari. Aquesta mesura estarà operativa durant 3 anys i es podrà aplicar a la qualificació definitiva que tingui més de 6 mesos.
- Modificació del règim de VPO en lloguer a en venda. Tampoc afectarà al préstec convingut i no legitimarà noves ajudes. Suposarà per al propietari: interrupció de l'ajuda i devolució proporcional als 2 anys restants del seu lloguer.
- Pròrroga del període de carència: Ampliat de 4 a 10 anys.
- Interrupció del període d'amortització del préstec: Es poden interrompre per un període de 3 anys.

Com a recolzament a aquest Pla hi ha, primerament, la Llei de Rehabilitació, Regeneració i Renovació urbana. Regular les condicions bàsiques que garanteixen un desenvolupament sostenible, competitiu i eficient del medi urbà. I, en segon lloc, la Llei de Mesures de Flexibilització i Foment del Mercat de Lloguer de Vivendes. L'objectiu principal és flexibilitzar el mercat de lloguer per aconseguir una dinamització del mateix.

En darrer lloc, paral·lelament a aquest Pla s'estan desenvolupant un seguit d'actuacions que descrivim a continuació:

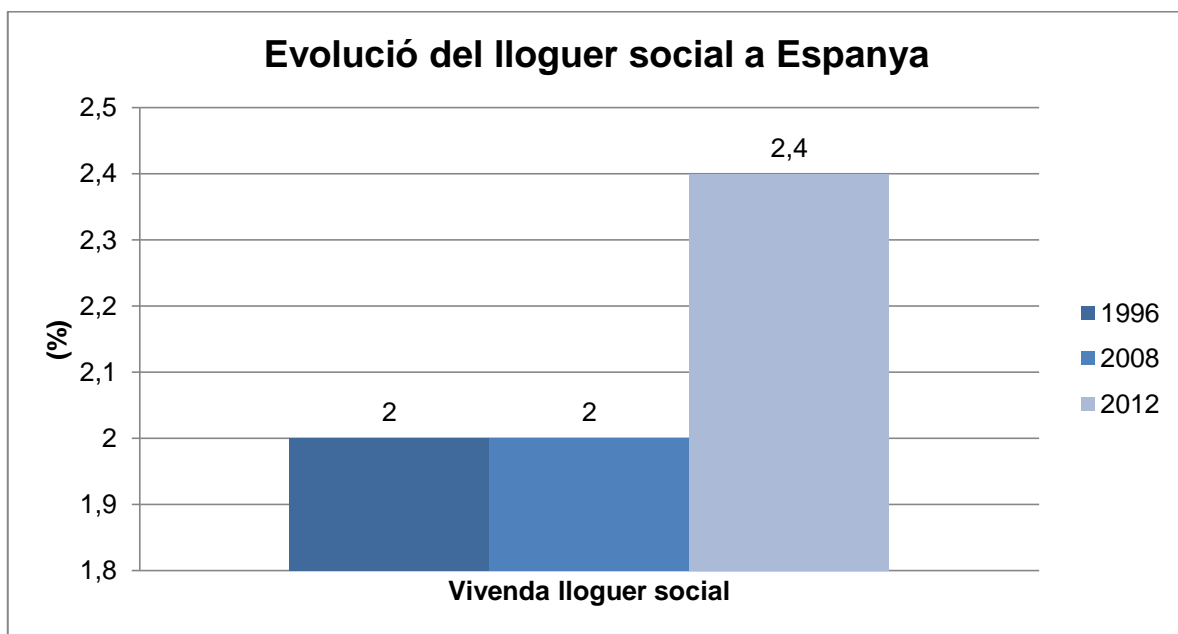
- Línia ECO per la rehabilitació de vivendes i edificis. Atén les necessitats de finançament dels projectes de rehabilitació o reforma de vivendes i els edificis per part de particulars o comunitat de propietaris.
- Línia IDAE<sup>39</sup>, a través de l'Institut per a la Diversificació i Estalvi d'Energia, posa en marxa un programa d'ajudes i finançament per facilitar l'execució de mesures per a la millora de l'eficiència energètica. La dotació econòmica serà de 100 milions d'euros per ajudes directes públiques i préstecs reemborsables.

<sup>39</sup> Abreviatura (en castellà) de: Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía.

- **Projecte Clima:** Projectes Clima del Fons de Carboni per a una Economia Sostenible (FES-CO2). Projectes de reducció d'emissions de gasos d'efecte hivernacle ubicats a Espanya. Amb la finalitat de donar recolzament i fomentar activitats baixes en CO<sub>2</sub>. La dotació al 2013 va ser de 10 milions d'euros.

Amb tot això, de manera de síntesi facilitem el següent gràfic, en el qual podem veure la variació en quant a % pel que fa a l'estoc de vivenda social al nostre país. Des de l'any 1996 fins a l'any 2012. S'observa com aquest percentatge s'ha mantingut pràcticament inalterat, tot i que en els últims anys es detecta un petit creixement pel que fa a aquest sector d'un 0,4%.

Gràfic núm. 1. Evolució del lloguer social a Espanya



Font: Observatorio Vasco de la Vivienda (2009), The State of Housing in the UE 2015 i The Housing Europe Review 2012 (elaboració pròpia).

### 3. LA POLÍTICA D'HABITATGE A EUROPA

Analitzant els principis generals que regeixen (o haurien de regir) les polítiques de vivenda a tots els països de la Unió Europea, cal mencionar alguns dels apartats del Dictamen del Comitè Econòmic i Social Europeu (CESE) sobre vivenda i la política regional, aprovat al febrer de 2007, en el qual s'expressa el següent:

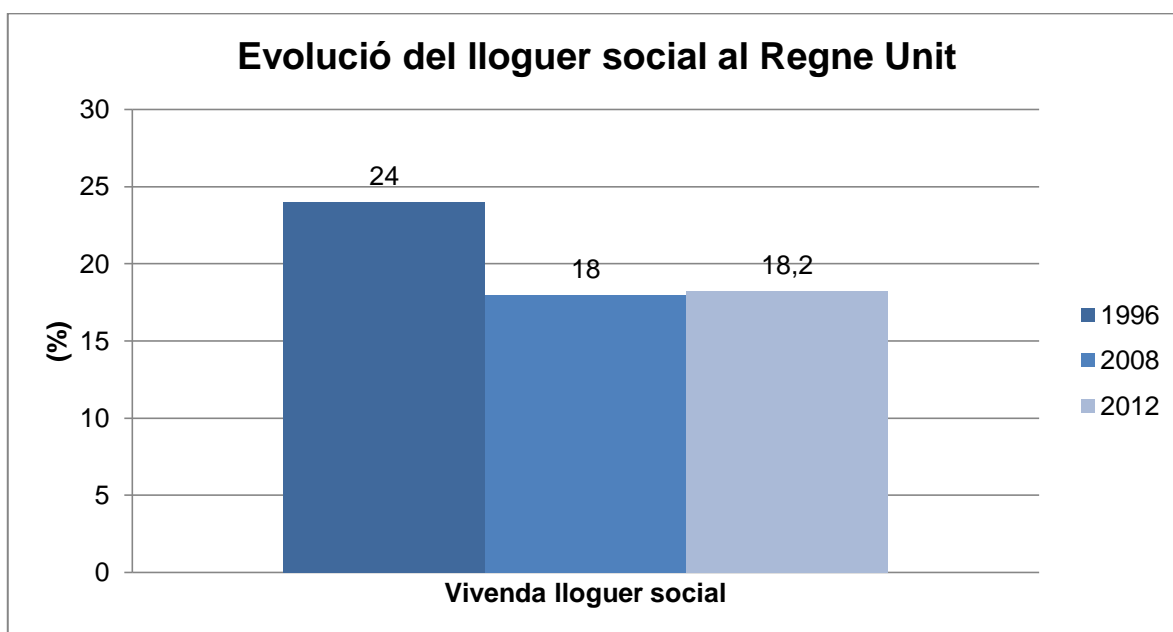
- A la Carta dels Drets Fonamentals de la Unió Europea que es va signar a Niça el 7 de desembre de 2000 a l'article II-34: *"Amb la fi de combatre l'exclusió social i la pobresa, la Unió reconeix i respecta el dret a una ajuda social i a una ajuda de vivenda per garantir una existència digna a tots aquells que no disposin de recursos suficients, segons les modalitats establertes pel Dret comunitari i les legislacions i pràctiques nacionals"*.
- "Recorda que la vivenda no és una competència europea i que el principi de subsidiarietat, el CESE considera que les polítiques europees haurien d'aportar respostes a aquest article de la Carta, donada la urgència social i l'escassetat de vivenda per als més pobres (de la mateixa manera succeeix amb els ciutadans d'ingressos moderats i els joves que inicien la seva vida professional i familiar)".
- Arrel dels canvis socials i demogràfics que han tingut lloc a Europa, s'han de plasmar a les polítiques de vivenda. L'envelliment de la població, l'empobriment de les joves generacions que romanen a les llars paternes degut a la falta de recursos, l'accés de les persones discapacitades a una vivenda adequada i l'accés dels immigrants a una vivenda figuren entre els aspectes que han de tenir-se en compte.
- Fomentar la mobilitat als complexos de vivendes per garantir la mobilitat dels treballadors. Molts ciutadans estan "atrapats" a la seva vivenda (social o de propietat), per raons que tenen a veure amb la falta d'oferta o fiscalitat, inclús condicions dels crèdits. Per a millorar la fluïdesa del mercat laboral és precís augmentar la mobilitat de la residència.
- Competitivitat i mobilitat laboral, s'ha de disposar d'una oferta de vivenda diversificada, tant pel que fa al mètode d'ocupació com per la utilització dels barris, així com la diversitat social, garantint la cohesió social.

### 3.1. El cas del Regne Unit

Segons la classificació de Esping-Andersen (1990) sobre el model de l'Estat del benestar, Anglaterra pertany al model liberal. És a dir, la intervenció de l'Estat es centra només a la població amb menys recursos per tal d'estimular directa o indirectament el mercat (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2009).

En matèria d'habitatge, la despesa pública tradicionalment ha estat una de les més elevades d'Europa, per sobre del 5% del PIB (anys 60 i 70), prop del 3% (anys 90) i sobre 1,5% (2003), els darrers anys fins el 2007 es va estabilitzar en un 1%<sup>40</sup>. Pel que fa a l'estoc d'habitatge social es va iniciar als anys vuitanta amb l'aprovació de la llei: *The right to buy* "el dret a comprar, l'estoc referent al lloguer social representa el 18,2% del total del parc, un dels percentatges més elevats d'Europa (veure gràfic 2).

Gràfic núm. 2. Evolució del lloguer social al Regne Unit



Font: Observatorio Vasco de la Vivienda (2009), *The State of Housing in the UE 2015* i *The Housing Europe Review 2012* (elaboració pròpia).

En la mateixa línia, seguint l'estudi de: "Les polítiques metropolitanes d'habitatge a Europa", el sistema d'ajuts al pagament del lloguer (*Housing Benefits*) és un dels més desenvolupats d'Europa. Durant el període 2003-2006, més del 48% de tots els llogaters (parc social com privat) van rebre algun tipus de Housing Benefit.

<sup>40</sup> Les polítiques metropolitanes d'habitatge a Europa. Els casos de Londres, París, Brussel·les i Barcelona. Diputació de Barcelona (2010).

Per tant, tot i la tendència generalitzada a Europa a la desintervenció en matèria d'habitatge (reducció de la despesa pública en aquest camp), comparativament amb la resta de països, la intervenció de l'Estat en matèria d'habitatge és considerable.

No obstant això, en relació a la classificació del model d'habitatge de Kemeny (1995) el Regne Unit pertany al model dual d'habitatge, ja que tot i la significació del parc social no arriba a influenciar al mercat de lloguer privat.

En referència als objectius de la política d'habitatge en els darrers anys han estat els següents:

- Augmentar l'oferta d'habitatge de lloguer social.
- Promoure l'habitatge en propietat.
- Millorar l'estat del parc de lloguer social.
- Promoure la mescla social.
- Millorar les condicions residencials de les persones grans.
- Potenciar la renovació urbana.

La principal problemàtica localitzada al Regne Unit, és principalment el cost elevat i els conseqüents efectes sobre la població (Londres és un dels mercats de vivenda més cars d'Europa) s'estima que l'índex del preu de la vivenda ha augmentat de 185,5 al Gener de 2008, fins el 197,4 a l'abril del 2014. Concretament, a Londres l'índex del preu de la vivenda ha augmentat un 31,6% des de la crisi (2008), al Sud Est també ha augmentat un 7,2% però, pel contrari, a altres àrees aquest índex ha disminuït, el més dramàtic a Irlanda del Nord en un -49,6%.

Un altre gran problema, és el fenomen de les persones sense sostre. Concretament 53.000 persones estan considerades sense sostre i en situació de necessitat prioritària i, d'altra banda, la sobreocupació de molts habitatges és una estratègia per reduir la càrrega econòmica que suposa el seu cost.

El darrer problema detectat és l'efecte de la crisi al mercat residencial. La restricció del crèdit i les condicions econòmiques poc favorables han fet caure la venda d'habitatges, però sobretot en el nombre de llars que tenen problemes per fer front al pagament del lloguer o la seva hipoteca, en conseqüència, l'augment del nombre de desnonaments durant els darrers anys.

Pel que fa a "The National Planning Policy Framework", desenvolupa els tres rols pels quals és necessari.

- Econòmic: assegurar que hi ha prou sòl del tipus correcte en el lloc correcte i el moment adequat per recolzar el creixement i la innovació, mitjançant la identificació i la coordinació de les necessitats de desenvolupament, incloent la provisió d'infraestructura.
- Social: proporcionar una oferta de vivendes necessària per a satisfer les necessitats de generacions presents i futures, mitjançant la creació d'un entorn construït d'alta qualitat, amb serveis locals accessibles que reflecteixin les necessitats de la comunitat i el recolzament de la salut, benestar social i cultural.
- Mediambiental: Protegir i millorar la biodiversitat, ús dels recursos naturals amb prudència, minimitzar els residus i la contaminació, i mitigar el canvi climàtic a través d'una economia baixa en carboni.

### 3.2. El cas de França

Pel que fa a França, respon a la definició d'un sistema de lloguer "unitari" (Kemeny), ja que el component social no ha condicionat el desenvolupament de tot el sector de lloguer (Carme Trilla, 2001).

Amb la fi de la Segona Guerra Mundial, França pateix un gran canvi en matèria de vivenda. Per tant, es pot dir que no es tracta d'un canvi casual sinó que es tracta del resultat de polítiques deliberades que s'han mantingut fins l'actualitat. Concentrades en el foment de l'accés a la propietat i la promoció quantitativa del lloguer de vivenda social per fer front al dèficit de vivenda que hi havia a la postguerra (Carme Trilla, 2001. Pàg. 173).

Les polítiques d'intervenció pública es van desenvolupar de manera considerable a partir dels anys cinquanta i seixanta, època en que van aparèixer les noves necessitats de vivenda a les àrees metropolitanes. Tot això es va fer mitjançant la intervenció d'amplis programes de vivenda de lloguer social. I es va introduir processos d'industrialització a la construcció que van suposar grans avenços.(Carme Trilla, 2001).

Seguint amb l'exposició de Carmen Trilla: als anys 70 se li va començar a tenir important incidència el sector de la propietat i als anys 80 es comptabilitza que el sector d'habitatge social comptava ja amb un 16% del parc total. Podem dir, però que aquesta tendència és encara conservada però a ritmes moderats.

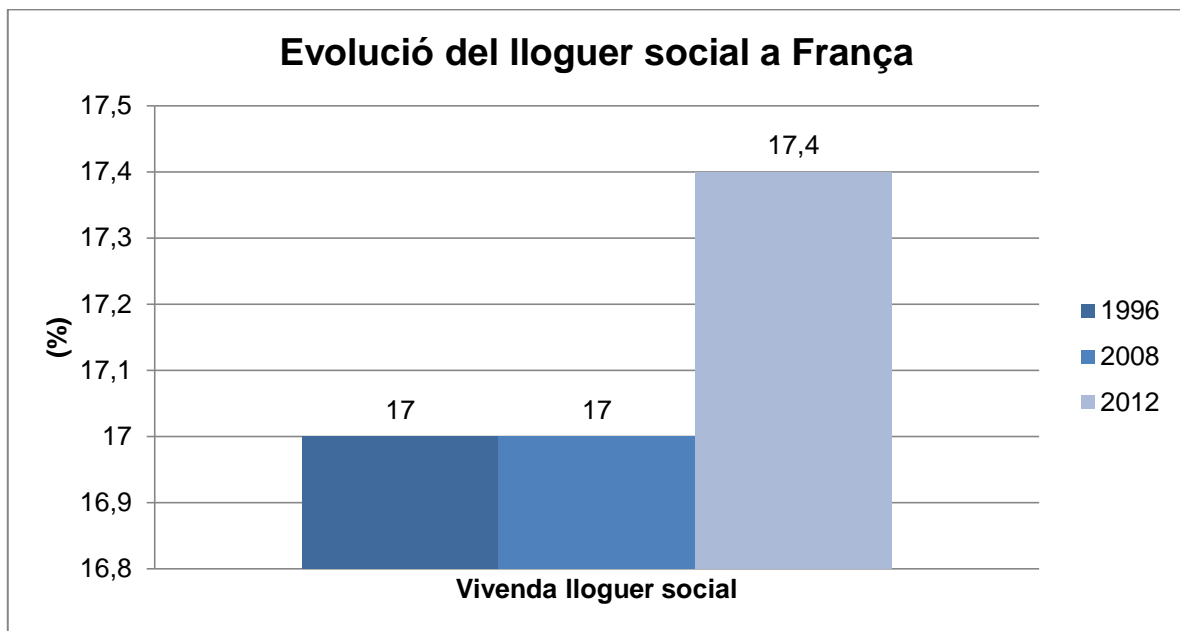
Actualment el parc de vivenda social suposa un 17,4%<sup>41</sup> (veure gràfic 3) del parc total d'habitatges, comptant amb quasi 4 milions de vivendes, de les quals un 89% són gestionades per les HLM i l'11% restant per societats econòmiques i inversors privats (Carme Trilla,2001).

---

<sup>41</sup> Dada extreta de: The state of social housing in the EU 2015. (Traducció pròpia).



Gràfic núm. 3. Evolució del lloguer social a França



Font: Observatorio Vasco de la Vivienda (2009), *The State of Housing in the UE 2015* i *The Housing Europe Review 2012* (elaboració pròpia).

Els principals problemes que s'observen al parc d'habitatge social francès, és d'una banda, la necessitat de rehabilitació de les vivendes. I, de l'altra, la concentració dels segments de població d'ingressos més baixos.

Com a conseqüència d'això, el tercer gran eix de la política de vivenda d'aquest país és la rehabilitació. Ja que els parcs socials construïts durant els anys 60 i 70 estan molt deteriorats. Però també, perquè França compta amb un dels parcs de vivenda més antic de tota Europa, degut a que més del 40% de les vivendes del parc són anteriors a l'any 1945. (Carme Trilla, 2001).

Una altra dada que cal analitzar és que entre el 2007 al 2014 s'han deteriorat 133.000 habitatges. Fet que demostra la disminució en la producció de vivendes d'aquest país. I que contrasta amb el consens polític per a construir més llars (objectiu definit: 500.000 cases/any). El qual no s'ha assolit. (*The state of housing in the EU 2015*, pàg. 50).

La crisi de la vivenda ha estat el resultat de l'escassa oferta, tot mantenint el preu elevat. Mentre que l'exclusió de vivenda segueix en augment. Però també hi ha una altra dada negativa, que són els 0,4 punts de decreixement al 2014, més de 100.000 llocs de treball es van perdre des de 2007 (*The state of housing in the EU 2015*).

Tots els intervinents al mercat de la vivenda, es van plantejar com a objectiu per donar sortida a la crisi la construcció massiva de vivenda assequible. Ja que és la necessitat principal de la

població. Sol·licitant més flexibilitat de regulació i subsidis de vivenda, però aquest objectiu no es va poder assolir, tot i la participació de propietaris socials per a construir 100.000 vivendes a l'any degut a la complexa gestió de polítiques de vivenda i falta de disposició de terres assequibles.

Aquesta escassetat de vivenda assequible i la incapacitat per aconseguir els objectius quantitatius en aquest àmbit, va conduir als governs dels sectors social i privat a adoptar reformes amb l'objectiu de regular el lloguer privat del mercat, promoure l'inversió privada en vivenda, fer terres públiques disponibles per als propietaris socials, promoure edificis mixtes als sectors social i privat, i establir objectius quantitatius anuals d'edificis socials.

En relació amb això, la xarxa de HLM està utilitzant noves mesures per garantir una connexió entre la seva activitat (oferir un servei públic) i respondre les necessitat urbanes i socials a través de:

- Diversificar l'oferta de lloguer i venda.
- Accelerar el ritme de les demolicions per reconstruir les àrees urbanes més deteriorades.
- Reforçar la participació dels organismes locals.
- Col·laborar amb altres organitzacions per afavorir el recolzament social a les llars en risc d'exclusió.

Per tal de complir amb aquest objectiu, el govern actual està implementant un pla de recuperació per establir les condicions de confiança i realitzar aquesta "batalla de construcció".

Aquest Pla inclou mesures significatives, tot demanant la mobilització de tots els ens públics i privats. Establint 5 prioritats:

- Foment de la propietat de vivenda.
- Simplificar les normes de construcció i desenvolupament de la innovació.
- Augmentar l'oferta de vivenda nova, social i intermediaris.
- Enfortir la mobilització del sòl.
- Renovació de vivendes.

Pel que fa a la política d'interès social, l'Estat ha fet grans esforços i ha demostrat que la producció de vivenda social és una prioritat:

Al 2013, es van finançar 117.000 unitats de vivenda social, augmentant un 14% en comparació amb el 2012. Un 72% estaven destinades a les famílies amb ingressos més baixos, la qual cosa va suposar la creació de més de 7.600 llocs de vivenda per a persones amb seriosos problemes

financers i socials. Aquest esforç s'ha d'ampliar, ja que hi ha 1,7 milions de ciutadans que encara esperen vivendes socials (inclosos quasi 500.000 només a la regió de Ile-de-France).

Tot i així, per moltes famílies les vivendes socials són massa cares. Per tant, és necessari crear una nova oferta per donar resposta a la demanda de vivendes a les famílies amb més baixos ingressos. El Pacte firmat per l'Unión Sociale pour l'Habitat<sup>42</sup>, traduït al català: "Unió Social per l'Habitatge" (USH), el 8 de juliol de 2013. Amb l'establiment de 10.000 vivendes socials en tres anys.

La convocatòria va ser enlairada el 3 de març de 2014, al sector de la vivenda pública. I els primers projectes es seleccionaran durant l'estiu del 2015. A més, es realitzaran 1.000 vivendes per a les persones amb pocs recursos, en perill d'exclusió social, amb d'altres problemes socials, psicològics o psiquiàtrics que fa impossible un futur accés a la vivenda.

Així doncs, en quant a la classificació de la tipologia de vivenda social a França:

- "HLM" Habitation à Loyer Modéré (Vivendes de Renda Moderada) per proporcionar ajuda a persones amb pocs ingressos. Poden ser de caràcter privat (ESH, Empreses Socials per a la Vivenda, Cooperatives HLM, fundacions) o públic (OPH, Ofici Públic de Vivenda). Són les més comuns i habiten a 13 milions de persones.
- Vivenda protegida, construïdes pel sector privat.
- Cooperatives dels habitants de les vivendes: Subvencionada per fons públics.

Finalment, en relació al sistema d'ajudes de la vivenda social a França és molt ampli, detallat i complex. Ja que pretén contemplar totes les modalitats susceptibles de recolzament públic i operar amb àmplia gamma d'organitzacions amb la finalitat de reduir al màxim la implicació de l'Estat. (Carme Trilla, 2001).

Tal com veurem a la següent classificació, i seguint la taula explicativa de les ajudes de Carme Trilla, 2001. Podem distingir dues grans categories pel que fa a les ajudes per al lloguer social: en primer lloc, les que estan destinades a la producció i la rehabilitació ("a la pedra") i, en segon lloc, les ajudes d'accés i ús de la vivenda ("a la persona").

- Ajudes a la producció (a la pedra):
  - PLS (Prêt locatif à usage social), préstec a la promoció de lloguer social. Per donar una millor adaptació a les condicions de la demanda.

<sup>42</sup> Unión Sociale pour l'Habitat (USH), és una confederació que dedica els seus serveis a les famílies de menors ingressos. Representa prop de 850 proveïdors de vivenda social a tota França que gestionen un total de 5 milions de vivendes.

- PLI (Prêts locatifs intermédiaires), préstecs per lloguer intermedis. Vivendes de lloguer intermedi entre el social i el de mercat.
- PALULOS (Prime l'amélioration des logements à usage locatif), subvenció per a la millora de vivendes de lloguer. Destinat a la rehabilitació de vivendes de més de 15 anys. Es subvenciona entre el 20 al 25% del cost de les obres.
- Ajudes a l'accés i l'ús (a la persona):
  - APL (Aide Personnalisée Logement), ajuda al pagament del lloguer de vivendes privades i amb préstec de lloguer social. Es donarà la dotació en funció dels ingressos, la mida de la llar i el cost del lloguer.

### 3.3. El cas d'Alemanya

Alemanya té una gran tradició en el desenvolupament del sector de lloguer a la vivenda, representant un 54,6% del total del parc de vivendes. Podem dir que és l'únic país de la UE amb un sector de lloguer més gran en comparació amb el sector de la propietat. Aquesta importància del mercat de vivendes en lloguer té diverses raons històriques: després de la segona guerra mundial, la falta de vivendes va ser un dels problemes més greus que va haver d'afrontar Alemanya. Aquest fet, va comportar la creació de vivenda d'interès social per a donar resposta a aquest problema (The state of housing in the UE 2015).

Pel que fa a la política d'habitatge a Alemanya, històricament es defineix per les Lleis I i II de Construcció de Vivenda (dels anys 1950 i 1956). Amb l'objectiu de facilitar l'accés a la vivenda a amplis sectors de la població. Aquesta llei preveia crèdits amb baix interès per a la construcció i/o adquisició de vivendes socials. Un cop concedit aquest el promotor tenia l'obligació de llogar les vivendes a famílies que no superessin un nivell d'ingressos concretat i la quantia d'aquest, també regulada per cada Länder (Observatori Basc de la Vivenda, pàg. 60).

Seguint aquesta explicació: L'Estat fixava el marc legal general i les Länder portaven l'execució i els responsables dels programes específics d'ajudes econòmiques (finalitats i tipologies), amb el recolzament opcional dels programes locals. La qual cosa, va generar una gran diversitat de polítiques de vivenda. (Observatori Basc de la Vivenda, 2009) i (Carme Trilla, 2001).

Per comprendre-ho hem de saber que a Alemanya, existeixen dos grans àmbits ben diferenciats. D'una part, l'Alemanya occidental caracteritzada per una alta qualitat de l'allotjament, sense diferències substancials entre els nivells de rendes o zones geogràfiques i amb un índex baix de desocupació o vivendes degradades, amb centres ciutat rehabilitats i de gran qualitat. D'altra part, l'Alemanya oriental, els centres ciutat es caracteritzen per edificis altament degradats, àrees abandonades, restriccions fiscals i financeres que dificulten la rehabilitació i un índex de desocupació elevat. (Carme Trilla, 2001).

La reunificació alemanya, ha suposat canvis transcendentals. Si bé els Länder orientals es troben en un procés d'integració al sistema occidental. L'Alemanya occidental és objecte de recepció de gran migració a determinades ciutats, amb el conseqüent empitjorament de les condicions socials d'aquests sectors. (Carme Trilla, 2001).

A finals dels 90, es va produir un canvi en el mercat de vivendes. Es va passar d'una gran demanda als anys 50 a un excés d'oferta als anys 90. Arrel d'això, es va produir un canvi en la missió principal de la política de vivenda. Ja que es va passar d'una política de vivenda universal, dirigida a tota la població, a centrar-se en una política en atenció a les famílies amb dificultats

econòmiques per accedir al mercat de l'habitatge. Es va passar també de centrar l'esforç en la construcció de noves vivendes a la rehabilitació i manteniment del parc de vivendes ja existent, reforçant les ajudes mitjançant l'actualització del Subsidi de Vivenda. (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2009).

De tota manera, el parc de vivenda social a Alemanya no ha aconseguit evitar alguns problemes que pateixen altres països com l'anclatge de les famílies al parc. Tot i que els ingressos amb el pas del temps superin els límits. Més de 1/3 del parc social està ocupat per famílies d'aquestes característiques. (Carme Trilla, 2001).

Motiu pel qual a partir de l'any 1994 es va introduir un dels canvis importants, basant-se en la combinació de dos instruments: finançament privilegiat als promotors i subvencions vinculades als ingressos dels grups de rendes baixes, Wohngeld -subvenció de vivenda-. (Carme Trilla, 2001).

En relació amb això, Alemanya es basa en dos sistemes de finançament diferents (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2009):

- Taxes d'interès subvencionades oferides pels bancs públics. Dirigits a empreses de vivenda social o inversors privats amb interès zero, destinats a la construcció de vivenda social. Amb l'obligació que l'inversor haurà de lloguer les vivendes a famílies que no superin els rangs d'ingressos concretats a un preu limitat. Aquesta obligació s'eximeix un cop el crèdit ha sigut retornat.
- Préstecs dels bancs comercials sota condicions del mercat. L'inversor pot accedir a préstecs de bancs comercials a condicions del mercat i accedir a una ajuda a la inversió que li permeti reduir el cost d'un lloguer a nivell social.

El primer dels sistemes comentats es complementa, com hem comentat anteriorment, amb l'ajuda als inquilins (subvencions a la vivenda) "Wohngeld". Com a recolzament a la demanda de vivenda, té per objectiu principal facilitar l'accés a la vivenda a les llars amb ingressos baixos. D'aquesta manera el lloguer social passa a estar modulats pels ingressos de la família i aquesta subvenció es pot ajustar en funció dels canvis que experimenten aquests ingressos familiars. (Carme Trilla, 2001).

Des del 2001, les reformes en política de vivenda social han continuat i s'ha introduït major flexibilitat al sistema. Amb la Llei de Recolzament de l'Espai Habitable (2001) "Wohnraumförderungsgesetz". Es refereix a les vivendes socials com aquelles que el propietari de les quals rep recolzament financer de l'Estat a canvi de l'obligació de llogar la vivenda a determinades persones i amb una mensualitat determinada. Pel que fa a l'arrendatari és aquella persona que conta amb el Certificat de Dret de Vivenda, aquest certificat s'atorga per les autoritats

locals a les llars en funció del nivell d'ingressos. I l'adjudicació d'aquestes es determina en funció dels criteris de prioritat i els llindars d'ingressos de la família beneficiària de la vivenda social (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2009).

*Taula núm. 4: Certificat de Dret de Vivenda*

<b>Nº persones a la llar</b>	<b>Límit màxim d'ingressos totals (€)</b>
1	12.000
2	18.000
3	22.100
4	26.200
Per cada membre addicional	4.100

*Font: Observatorio Vasco de la Vivienda (elaboració pròpia).*

Pel que fa al límit de rendes de lloguer, predomina la política del lloguer basat en criteris econòmics, anomenat "cost rent" (lloguer segons cost) "Kostenmiete". És a dir, el preu del lloguer ha de cobrir les despeses corrents de la vivenda i aquest només pot ser elevat quan s'incrementen aquests costos.

També existeixen però, taxes restrictives segons rang d'ingressos per poder accedir a una vivenda social. És a dir, existeix un màxim d'ingressos per poder ser beneficiari dels subsidis de vivenda a Alemanya.

*Taula núm. 5: Rang ingressos màxims pel subsidi de vivenda (Munich)*

<b>Nº membres de la llar</b>	<b>Límit ingressos totals mensuals (€)</b>
1	870
2	1.190
3	1.450
4	1.900
5	2.180
6	2.440
7	2.700
8	2.960

*Font: Observatorio Vasco de la Vivienda, (elaboració pròpia).*

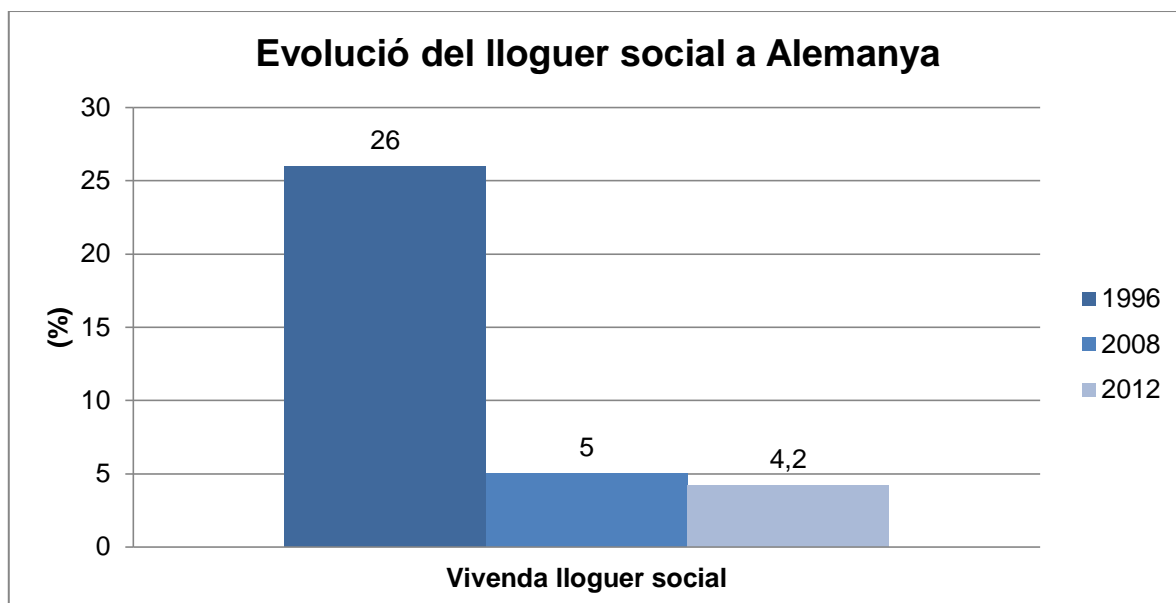
Posteriorment, al 2009 s'ha tornat a fer una reforma en relació a les "Wohngeld" incrementant el seu abast i arribant a més persones, especialment a les famílies amb menys recursos i persones pensionistes.

Aquesta subvenció s'ofereix tant a vivendes de lloguer com a vivendes en propietat. L'accés al qual depèn de tres factors:

- Nombre de membres de la unitat familiar.
- El nivell d'ingressos.
- L'import del lloguer o cost econòmic necessari per accedir a una vivenda.

En el següent gràfic, es veu reflectida l'evolució de la representació en percentatge del mercat de lloguer a Alemanya:

Gràfic núm. 4. Evolució del lloguer social a Alemanya



Font: Observatorio Vasco de la Vivienda i *The State of Housing in the UE 2015* (elaboració pròpia).

Com s'observa al gràfic, des del 1996 fins l'actualitat. Podem dir que l'estoc total de vivendes socials a Alemanya, ha anat perdent pes. Tal com queda representat, aquest valor d'estoc ha passat d'un 26% a un 4,2%. Al 1987 hi havia 3,9 milions de vivendes socials a Alemanya, al 2009 es redueix aquesta quantitat a 2,4 milions i segons dades de "The State of Housing in the UE 2015" aquest valor s'estima en 1,5 milions de vivendes al 2012.

És important conèixer les causes d'aquesta davallada. En primer lloc, el parc antic de vivenda social s'ha anat convertint en privat, al complir-se el període de vinculació social obligatòria que tenien originàriament. En segon lloc, les associacions de vivenda sense ànim de lucre, eren els

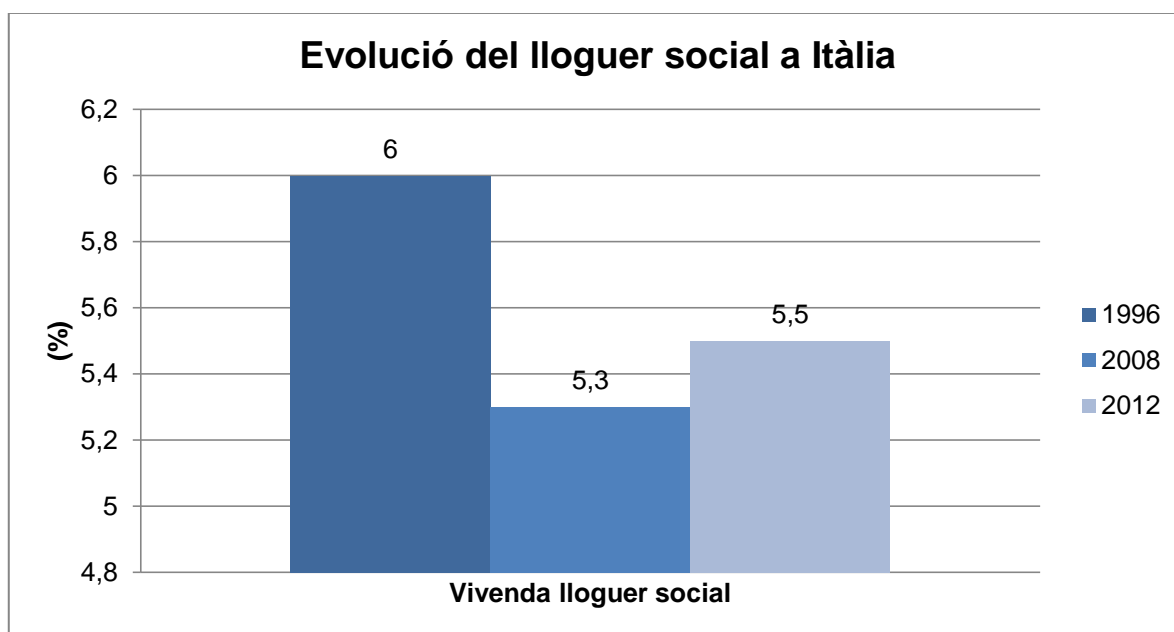


proveïdors tradicionals i essencials de vivenda social, van anar perdent privilegi fiscal que havien tingut fins l'any 1989, per tant, el seu parc també ha passat a ser privat.

### 3.4. El cas d'Itàlia

Tal com hem comentat amb anterioritat, Itàlia té una consideració respecte la vivenda social de tipus Generalista, la qual cosa vol dir que està destinada a persones desfavorides, col·lectius exclosos i persones amb ingressos baixos. Ajudant-los o intentant ajudar-los, d'aquesta manera, a superar les dificultats per poder accedir a una vivenda digna.

Gràfic núm. 5. Evolució del lloguer social a Itàlia



Font: Observatorio Vasco de la Vivienda (2009), *The State of Housing in the UE 2015* i *The Housing Europe Review 2012* (elaboració pròpia).

Com podem veure al gràfic anterior, el sector de la vivenda social en els darrers anys, ha passat del 5,3 al 5,5% sobre l'estoc total de vivenda, pel que fa a vivenda social<sup>43</sup>.

Segons dades registrades a: *The state of housing in the UE 2015*, justifica que: la situació avui dia mostra un augment en la demanda de vivenda entre els col·lectius de població de baix i mitjans ingressos, incapaços per trobar una vivenda confortable. Estimant aquests en 2,5 milions, els quals es consideren (per diverses raons) que es troben en situació de necessitat de vivenda.

<sup>43</sup> Dada extreta de: *The state of housing in the UE 2015*. Pàg. 62 - (Traducció pròpia).

El Pla Nacional de Vivenda 2009 (regulat per l'Article 11 del D.L. 112/2008, de 6 agost de 2008). Introdueix l'objectiu d'augmentar els actius de vivenda residencial mitjançant el subministre de vivendes d'acord amb els criteris d'eficiència energètica i reduir les emissions contaminants, amb la participació de capital públic i privat, construint vivendes destinades als següents grups en situació detriment a l'accés a la vivenda de lloguer del mercat lliure:

- Famílies de baixos ingressos, monoparentals o unipersonals.
- Parelles joves amb ingressos baixos.
- Persones grans en condicions socials i econòmiques desfavorables.
- Estudiants residents.
- Immigrants legals.

Aquest Pla Nacional, aplicarà les mesures per a la rehabilitació de les vivendes existents o construcció de noves. Sobre la base d'uns objectius que tinguin en compte els problemes de vivenda reals presents als diferents territoris a través de les següents mesures:

- Establiment de fons nacional i local, per millorar i augmentar l'oferta de la vivenda amb la participació d'entitats públiques i privades.
- Augmentar el parc de vivendes socials.
- Finançament de la promoció de vivendes.
- Facilitar una cooperativa de vivenda.
- Execució de programes integrals per la promoció, també, de vivendes socials.

Aquest Pla estableix també les mesures per a superar la precarietat de la vivenda i deteriorament urbà a través de l'execució de programes integrats a la promoció social i sistemes urbans i de renovació urbana, mitjançant la resolució dels problemes de mobilitat, promoció i millora de la participació de les entitats públiques i privades introduint els acords per a la implementació de mesures d'intervenció per garantir la provisió d'una tarifa d'allotjament, seguint els criteris de sostenibilitat econòmica juntament amb l'aplicació de mesures de renovació i regeneració urbanes. A través dels següents mètodes:

- Finançament als promotors per prendre mesures per augmentar el parc de vivenda de lloguer a lloguer subvencionat.
- Prestacions a les actuacions de millora de serveis, espais públics i millorar la qualitat de vida urbana.
- Mesures per reduir la càrrega d'impostos pel que fa a despeses municipals o de construcció.
- Establiment de fons immobiliari.

Des del 2010 les vendes en propietat han disminuït lleugerament, mentre que s'ha produït un petit augment pel que fa al lloguer, durant el mateix període.

D'altra banda, des del 2008 fins ara, la crisi econòmica ha provocat un col·lapse al mercat de la vivenda i ha afectat els ingressos d'un gran percentatge de la població, mentre que al mateix temps els bancs han endurit les seves pràctiques creditícies.

Conseqüentment, el nombre d'operacions de venda de vivendes ha disminuït. Els preus de lloguer i de venda han caigut però, fins a data d'avui es mantenen per sobre dels nivells previs a la crisi econòmica. De manera que segueixen essent massa elevats per milers de famílies.

Aquest creixent problema pel que fa a la disponibilitat de vivendes a Itàlia, el veiem reflectit en l'augment dels desnonaments observats. Ja que durant el període 2008 a 2011 ha augmentat en un 14,7%.

## **CAPÍTOL 4. FACTORS QUE INCIDEIXEN EN LA NECESSITAT DE V. S.**

---

## 1. FACTORS INCIDENTS EN LA NECESSITAT DE VIVENDA SOCIAL

Pel que fa als factors que incideixen en la necessitat de la vivenda social tant a Espanya com a la resta d'Europa. Aquests tenen una gran incidència o relació amb la problemàtica que hem detectat a l'inici d'aquest Treball Final de Grau.

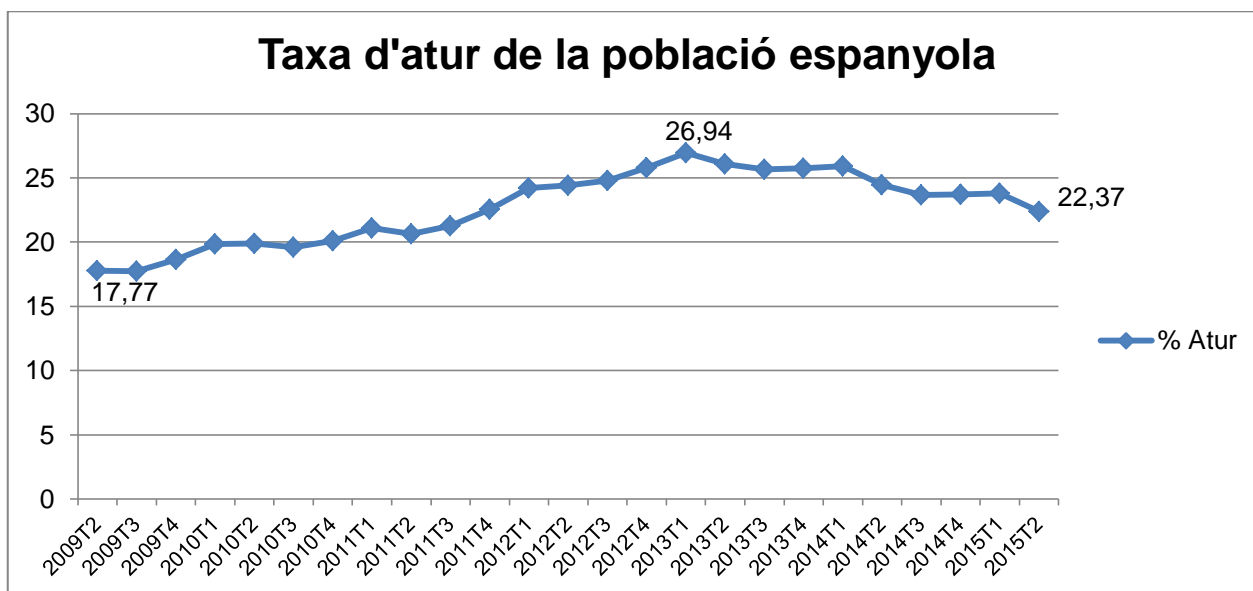
A continuació, realitzarem una descripció de cadascun d'aquests factors:

### 1.1. Atur

Com s'ha comentat anteriorment, una de les conseqüències de la gran crisi econòmica mundial. És el gran augment de l'atur que s'ha donat a molts països europeus. Amb la qual cosa, això suposa un gran nombre elevat de famílies que es queden sense una bona part dels ingressos per pagar el lloguer, fer front amb l'hipoteca i fins i tot per mantenir la seva vivenda.

Al següent gràfic, observem l'evolució de la taxa d'atur (% total de població, homes i dones, que estan a l'atur). Per trimestres des del 2009 fins el segon trimestre del 2015.

Gràfic núm. 6. Evolució de l'atur a Espanya (2009-2015)

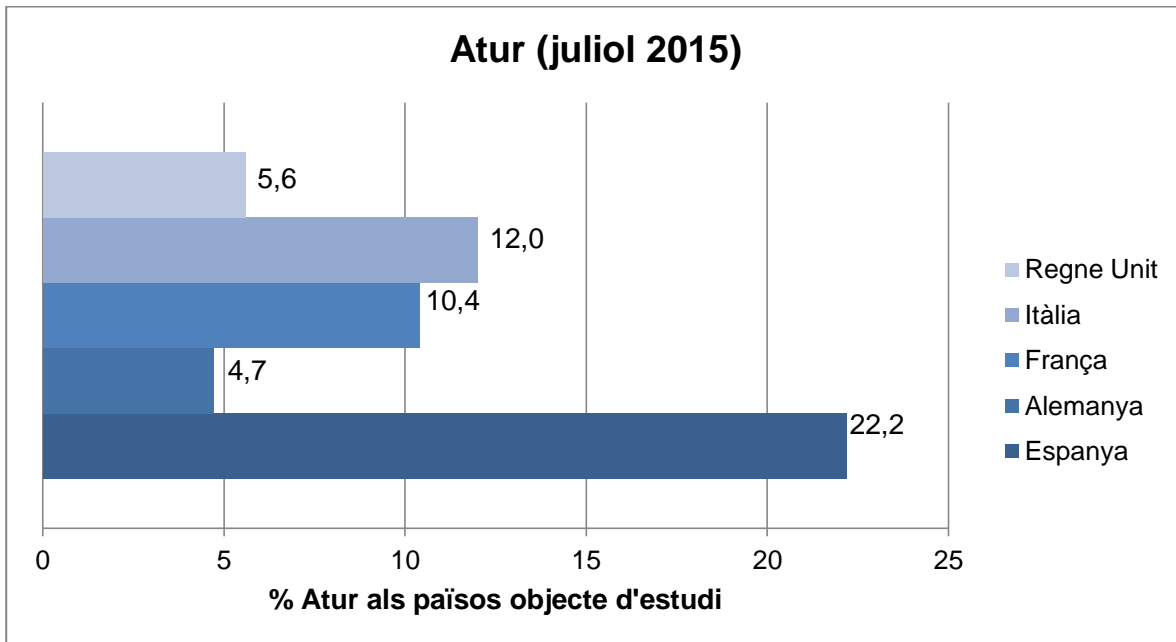


Font: INE - Institut Nacional d'Estadística ([www.ine.es](http://www.ine.es)) (elaboració pròpia).

Segons aquest gràfic, podem veure com al primer trimestre de l'any 2013 es registra la major taxa d'atur a Espanya amb un total d'un 26,94% de la població sense feina. Seguint les dades del mateix gràfic, observem també com des d'aquest any mica en mica la taxa d'atur està baixant. Amb l'última dada recollida per INE al segon trimestre del 2015 amb un valor de 22,37%. Encara per sobre però, de les dades del 2009 en les quals teníem una taxa d'atur que no arribaven al 18% de la població.

Seguint amb l'estudi d'aquest factor que afecta directament en la necessitat de vivenda social, al següent gràfic en el qual s'aporten dades dels 5 països d'estudis d'aquest Treball Final de Grau, en el qual podem observar la taxa d'atur registrada al mes de juliol de 2015 extrets de la pàgina web "[www.datosmarco.com](http://www.datosmarco.com)".

Gràfic núm. 7. Atur registrat a mes de juliol de 2015 - Països d'estudi de la UE



Font: "[www.datosmacro.com](http://www.datosmacro.com)" (elaboració pròpia).

Si observem aquest gràfic, podem veure la gran diferència entre els diferents països estudiats. Per una banda trobem Espanya, amb un 22,2%, seguit d'Itàlia, amb un 12%. I d'altra banda, els països amb inferiors taxes d'atur trobem Alemanya, amb un 4,7%, seguit del Regne Unit, amb un 5,6%.

## 1.2. Desnonaments

Pel que fa als desnonaments o execucions hipotecàries, segons publica el diari EL PAIS (en data 01/08/2015) a Espanya s'han realitzat 270.143 execucions des del quart trimestre de 2011 fins el primer trimestre de 2015. De totes aquestes execucions, no s'especifica la quantitat exacta que caba en desnonament.

Aquesta dada, demostra doncs, que encara avui la crisi està molt present per a una part de la societat.

Al següent gràfic, podem veure reflectit en el color blau més fosc, les comunitats autònomes que es caracteritzen per tenir un nombre superior de desnonaments. Entre les quals, s'observa Andalusia (8.948) és la Comunitat Autònoma amb més desnonaments, juntament amb Catalunya (5.168).

En contraposició, trobem comunitats autònomes com: Ceuta i Melilla, ambdues amb 16 desnonaments, seguides per: Cantàbria (151), el País Vasc (156) i La Rioja (158). En les quals s'han produït el menor nombre d'execucions hipotecàries.

Gràfic núm. 8. Estadística execucions hipotecàries a Espanya



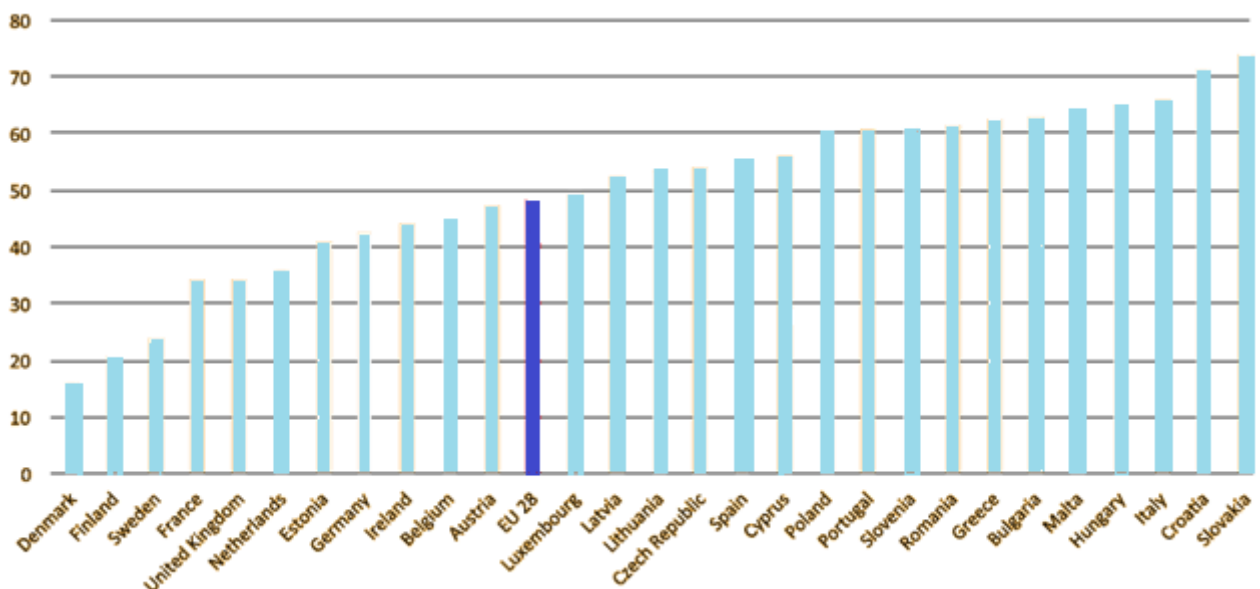
Font: INE - Institut Nacional d'Estadística (elaboració pròpia).

### 1.3. Els joves

En el cas dels joves, especialment, en una sèrie de països es troben davant més dificultats per accedir a la vivenda en comparació amb generacions anteriors. Això és degut a una combinació de diferents factors com els preus elevats, entitats bancàries cada vegada més estrictes per concedir hipoteques, poca disponibilitat al lloguer de vivendes, augment de l'atur juvenil.

Totes aquestes coses fa que molts joves busquin el recolzament de la seva família per satisfer la seva necessitat de vivenda. Aquest fenomen és molt extens als països del sud d'Europa i l'Europa central i oriental. (The State of Housing in the UE 2015).

Gràfic núm. 9: % joves adults (entre 18-34 anys) viuen amb els pares a UE 2013



Font: The State of Housing in the EU 2015 (extret de: EU SILC, dades de 2013).

Com es pot observar al gràfic núm.10, podem observar que un dels països en els quals el percentatge de joves, entre edats de 18 a 34 anys, que viuen amb els pares per fer front a la necessitat de vivenda, trobem que Itàlia està en el tercer lloc (66% dels joves).

En el cas d'Espanya, aquest percentatge és inferior, però tot i així elevat amb un 55% dels joves que encara viuen amb els pares.

Els que pel contrari, registren uns percentatges inferiors en quant a aquest factor, són França, el Regne Unit i Alemanya, per aquest ordre.



#### 1.4. Significació del PIB

Tal com s'ha indicat anteriorment, en relació a la Unió Europea trobem diferències significatives en quant al percentatge destinat a polítiques d'habitatge.

Concretament, a la taula núm. 1 d'aquest treball, veiem el valor anual del PIB de cadascun dels països estudiats. Però si fem l'operació de multiplicar aquest valor del PIB pel % que cadascun d'ells destina, trobem el següent:

*Taula núm. 6: Significació del PIB als països de la UE*

<b>País</b>	<b>PIB (2014) en M.€</b>	<b>(%) destinat a política d'habitatge</b>	<b>Valor (M. €) destinats</b>
Espanya	1.058.469	Menys de 1	10.584,69
Regne Unit	2.222.912	3	66.687,36
França	2.132.449	2	42.648,98
Alemanya	2.915.650	2	58.313
Itàlia	1.616.254	1	16.162,54

*Font: elaborada amb dades del PIB extretes de "www.datosmacro.com" i de "*

*http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary\_es.htm" (elaboració pròpia).*

Tal com veiem reflectit a la taula anterior, trobem la destinació final de cada país en milions d'Euros pel que fa a la política de vivenda.

En relació amb l'aportació de milions d'euros, Espanya és, dels països analitzats, el que menys en destina al desenvolupament de polítiques de vivenda.

Taula núm. 7: Població als països de la UE (2013)

<b>País</b>	<b>Població (milions persones)</b>
Espanya	47,13
Regne Unit	64,1
França	66,03
Alemanya	80,62
Itàlia	59,83

Font: elaborada amb dades extretes de: Banc Mundial i INE (Institut Nacional d'Estadística) disponible a:  
<<https://www.google.es>> d'elaboració pròpia.

En vers l'anàlisi conjunt d'aquestes dues taules, podem concloure que els països que tenen una major inversió en quan a PIB per a la política de vivenda són Alemanya, seguit de França.

En detriment a l'anterior, els països amb menor despesa a aquest efecte són: Espanya i Itàlia (per aquest ordre).

## **CAPÍTOL 5. ALTERNATIVES PER SOLUCIONAR LA NECESSITAT DE V. S. A EU**

---

## 1. ALTERNATIVES DE VIVENDA SOCIAL A EUROPA

Un cop analitzada la problemàtica, visió general de la consideració dels diferents països respecte el concepte de la vivenda social. Així com el desenvolupament de les polítiques socials que apliquen cadascun dels països analitzats per fer front a les problemàtiques, hem fet una breu explicació dels factors que incideixen en la necessitat de vivenda social.

D'aquesta manera, en aquest apartat d'alternatives, el que es pretén és donar una solució mitjançant la implementació de diverses mesures per tal de donar un ventall de solucions a la diversitat de població i sectors a atendre en relació a l'accés a la vivenda com a dret bàsic per a una correcta integració social.

Inicialment, ens basarem en la referència de diferents aportacions fetes per diversos experts professionals de sectors diferents (Economia, Dret, Urbanisme, Empresa, Ciències Polítiques) on es realitzen propostes concretes que responen a la qüestió de quins són els reptes dels governs locals per fer front a les seves polítiques d'habitatge<sup>44</sup>.

Segons apunta **Bermúdez-Plujà**, les reformes o actuacions que caldria fer en matèria d'habitatge social:

- Fer un control d'ocupació d'habitatges amb la necessària implicació dels serveis socials municipals.
- Garantir l'accés universal amb una oferta abundant i suficient d'habitatges amb lloguers assequibles.
- Negociació entre les entitats bancàries i els propietaris d'habitatges buits per fer cessió d'aquests per a destinar-los a habitatge social.
- Incentivar la rehabilitació.

D'altra banda, tal com diu **Bosch i Meda**:

S'ha de fer, en primer lloc, una prevenció d'exclusió residencial, per tal d'aturar els desnonaments mitjançant ajuts econòmics directes i mediació de les entitats bancàries. Així com enfortir l'atenció a les persones sense llar a través de la cessió d'immobles buits o en desús i, atorgar subvencions a aquest col·lectiu més vulnerable.

En segon lloc, tal com diu Bosch i Meda, coincidint en l'opinió de **Bermúdez-Plujà**, cal també una oferta de l'habitatge assequible. Mitjançant l'ús del planejament urbà i les reserves de sòl per a VPO, promoure HPO mitjançant cooperatives, mobilització del parc buit i implementar la

<sup>44</sup> Bosch, J. (2011). *Les polítiques metropolitanes d'habitatge a Europa. Els casos de Londres, Paris, Brussel·les i Barcelona. Ajut a la recerca en govern local 2010*. Centre per a la Innovació Local. Diputació de Barcelona.

coordinació intermunicipal. En relació a aquest tema, **Borja Sebastià**, va més enllà en relació a la reserva del sòl per a VPO, concretant que mínimament 2/3 del sòl hauria d'estar destinat a aquesta tipologia de vivendes. En la mateixa línia, **Fuentes i Gasó**, apunta que s'ha de generar un important parc d'habitatge social, tant de propietat com de lloguer, distribuït equilibradament al territori i gestionat correctament. En aportació a aquest mateix punt, **Garcia Montalvo**, afegeix que s'ha de recuperar el parc buit de vivendes perquè aquest passi a formar part d'un destinat a lloguer social.

En relació amb això, **Nel-lo i Colom**, també afirma que la construcció de VPO ha d'estar present a tot el territori i que, per tant, no s'han de reduir les reserves obligatòries per a la construcció de vivenda protegida.

**Brugué Torruella**, concreta que per resoldre la problemàtica actual s'ha de prioritzar la política d'habitatge realitzant, primerament, un diagnòstic precís de l'estat actual. Aplicant polítiques anticipatives que donin suport als joves mitjançant habitatge protegit, davant de les polítiques reactives (desnonaments, execucions hipotecàries).

Un altre gran àmbit, en el qual coincideixen molts professionals, és el tema de la rehabilitació del parc d'habitatges. Tal com hem vist anteriorment Bermúdez-Plujà n'és un d'ells. En la mateixa opinió, trobem a **Sibina Tomàs**, la qual també afegeix que cal potenciar les actuacions i els serveis de mediació (assistència social). Així com impulsar les borses d'habitatge de lloguer.

En definitiva, el futur de les polítiques socials, clarament es caracteritza per l'adequació del Planejament Urbanístic a les necessitats i realitats socials actuals, la lluita contra l'exclusió social mitjançant la implantació d'ajudes i potenciar o incentivar l'oferta de vivenda social a preu assequible, principalment als sectors de població en risc d'exclusió social.

Per això es creu convenient la promoció de VPO que no ha de reduir, en cap cas, les reserves de sòl per a la construcció d'aquestes vivendes. Així com la promoció de la rehabilitació de les vivendes existents. La qual cosa implicaria disposar de noves vivendes actualment buides i en un estat de manteniment precari, que ajudaria a l'augment del parc de vivendes per destinar-les posteriorment a habitatge social.

Un altre gran repte serà donar solució, d'una banda, als desnonaments mitjançant ajuts directes i mediació amb les entitats bancàries i, d'altra banda, a les persones sense sostre cedint immobles en desús o buits i atorgar subvencions.

---

## CAPÍTOL 6. CONCLUSIONS

## 1. CONCLUSIONS

Els països estudiats en aquest treball final de grau, es mantenen en continua avaluació de les seves polítiques amb la finalitat d'aconseguir una millor eficiència de la seva gestió, així com a la vegada, modificar les seves polítiques per donar resposta als lineaments que imparteixen els organismes internacionals, en quant a inclusió social, sostenibilitat ambiental, entre altres. A més, s'observa la totalitat dels països estudiats, han ampliat el ventall de grups d'atenció, responent a la realitat actual, en quant al canvi de la composició familiar, considerant diferents grups de convivència (Lenimar Arends i Pilar García-Almirall).

Tot i l'esforç i la importància que l'Estat Espanyol està donant en quant a la diversificació, el sistema espanyol es segueix mantenint el predomini de la propietat. Tot i la crítica de molts experts, existeixen altres pensaments que proposen que aquest règim "constitueix una de les millors formes de cohesió social, millorant la conservació dels parcs i donant una major garantia de seguretat a la població". "Tenint en compte que les orientacions actuals de la pràctica totalitat dels països van exactament en la mateixa direcció, ningú qüestionarà aquesta teoria, però sí la seva sobredimensió respecte les vies complementàries i necessàries que a Espanya han estat quasi ignorades" (Carme Trilla, 2001).

L'aspecte que més es diferencia, al comparar les Polítiques de Vivenda dels diferents països analitzats és l'estoc per a vivenda social, ordenats de major a menor -en quant a % sobre l'estoc total del parc de vivendes- trobem: Regne Unit (18,2%), França (17,4%), Itàlia (5,5%), Alemanya (4,2%) i Espanya (2,4%).

Un aspecte comú a tots països estudiats és tal com hem comentat anteriorment, l'enfocament de la població a atendre. En aquest cas, tots els països estaven classificats en una atenció focalitzada, és a dir, centrant la seva atenció en un grup de la població.

- En el grup focalitzat - residual hi trobem: el Regne Unit i Espanya, en el qual l'objectiu és fer front a l'exclusió de vivenda.
- Al grup focalitzat - generalista, trobem: Itàlia, amb l'objectiu de fer front a les dificultats d'accés a la vivenda.
- Alhora focalitzat generalista i residual: Alemanya i França, tenen atenció tant a l'accés a la vivenda com evitar l'exclusió a la mateixa.

En el cas d'Espanya, la implantació del **Pla Estatal 2013/2016 de foment del lloguer de vivendes, la rehabilitació, regeneració i renovació urbanes**, creiem que té en consideració els punts principals per seguir treballant i millorant per tal de solucionar el problema de vivenda, mitjançant:

- Subsidi de préstecs convinguts. Donat el gran nombre de desnonaments al nostre país és un dels grans temes a tenir en compte al futur més immediat, podríem dir que una de les prioritats.
- Ajuda al pagament del lloguer i foment del parc públic de vivenda en lloguer.
- Foment de la rehabilitació edificatòria (millorant la conservació de l'edifici, la seva qualitat i sostenibilitat i, per últim, l'accessibilitat).
- Fomentar la regeneració i renovació urbana.

D'altra banda, amb les línies alternatives d'actuació del Pla Estatal 2013-2016 es dóna importància a l'eficiència energètica a través de la línia IDAE per donar compliment a les directrius europees. Així com la línia ECO a favor de la rehabilitació i reforma d'habitatges i edificis.

En definitiva, com s'ha mencionat a l'apartat d'alternatives. Les principals vies futures d'actuació d'Espanya ha d'estar enfocada a: l'adequació del Planejament Urbanístic a la realitat i necessitats actuals, lluitar contra l'exclusió social mitjançant la implantació d'ajudes i potenciar o incentivar l'oferta de vivenda social a preu assequible. Promoure la VPO, concretament prioritzant *l'habitatge de lloguer social*. Així com la rehabilitació de les vivendes ja existents. D'altra banda, solucionar el problema dels desnonaments i les persones sense sostre



## CAPÍTOL 7. REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

---

## 1. BIBLIOGRAFIA

Ajuntament de Barcelona. (2008). *Pla d'Habitatge a Barcelona 2008-2016*. Institut Municipal d'Urbanisme. Ajuntament de Barcelona.

Algaba, A. (2003). *La discriminación en el acceso al mercado de la vivienda: las desventajas de la inmigración. Novedades y permanencias*. Scripta Nova Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(060). <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(060\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(060).htm)> [ISSN: 1138-9788]

Arends, L., García-Almirall, P. (2012). *Una visión comparada de la vivienda social en Europa. El caso de Barcelona y Londres*. En: ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno, 9 (26): 177-200, 2014. DOI: 10.5821/ace.9.26.3690. ISSN: 1886-4805.

Arends, L., García-Almirall, P. (2012). *Vivienda social en Cataluña y Barcelona*. Universitat Politècnica de Catalunya. Centre de Política de Sòl i Valoracions.

Arends, L., García-Almirall, P. (2012). *Vivienda social en España*. Universitat Politècnica de Catalunya. Centre de Política de Sòl i Valoracions.

Arends, L., García-Almirall, P. (2012). *Vivienda social en la Unión Europea*. Universitat Politècnica de Catalunya. Centre de Política de Sòl i Valoracions.

Bosch, J. (2011). *Les polítiques metropolitanes d'habitatge a Europa. Els casos de Londres, París, Brussel·les i Barcelona*. *Ajut a la recerca en govern local 2010*. Centre per a la Innovació Local. Diputació de Barcelona.

Departament de Medi Ambient i Habitatge. (2010). *Decret 13/2010 del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012*. Generalitat de Catalunya, Secretaria d'habitatge.

Feder Notizie. (2009). *Per Chi Compra Casa - IV. Edilizia Residenziale Pubblica*. <[www.federnotizie.org](http://www.federnotizie.org)>

Fernández, R. (2006). *La crisi immobiliària i el dret a l'habitatge*. UPEC (Universitat Progressista d'Estiu de Catalunya). [ISBN: 978-84-614-1975-3]

García-Almirall, P. (2007). *La vivienda y los jóvenes: Una expectativa o una realidad*. En: ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno.

Generalitat de Catalunya. (2007). *Pla nacional per a l'habitatge 2007-2016*. Departament de Medi Ambient i Habitatge.

Habitatge i discriminació. (2002). *L'habitatge: un dret vulnerat. Estudi d'aproximació a les discriminacions en l'accés a l'habitatge a la ciutat de Barcelona. Jornades: habitatge i discriminació. Propostes i conclusions*. Regidoria de Drets Civils. Oficina per la No Discriminació.

Institut Français d'Information Juridique. (2015). *Code de la construction et de l'habitation*. <droit.org>

Jurado, T. (2003). *La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada*. Revista Española de Investigaciones Sociológicas [en línia]. Disponible en: <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=99717908004>> ISSN 0210-5233

Ministero delle Infrastrutture. (2008) *Decreto 22 aprile 2008. Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunita' europea*. Ministero delle infrastrutture.

Moya,L. *La vivienda social en Europa. Alemania, Francia y Países Bajos desde 1945*. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. ISBN 10: 978-84-936485-3-4

Observatorio Vasco de la Vivienda. (2009). *Políticas de fomento de la vivienda de alquiler en Europa*. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. (123 pàgs.)

Pittini, A., Gheklère, L., Djol, J., Kiss, I. (2015). *The state of housing in the EU 2015*. Housing Europe, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing. Brussels, 2015.

Pittini, A., Laino, E. (2011). *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*. CECODHAS Housing Europe's Observatory. Brussels (Belguim).

Tinsa (2013). *Plan Estatal 2013-2016 de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*. <<http://www.tinsa.es/servicio-de-estudios/extended-papers/plan-estatal-de-vivienda-2013-2016/>>

Trilla, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Fundació "La Caixa".

Xalabarder, A. (2012). *Governos locals i polítiques d'habitatge. Balanç i reptes (juny 2012)*. Document de síntesis dels articles d'opinió. Observatori Local d'Habitatge. Diputació de Barcelona.

## 2. WEBGRAFIA

Institut Nacional d'Estadística i Banc Mundial (2014). Recuperat el 10 de març de 2015:  
<http://www.datosmacro.com/paises/comparar/espana/alemania?sc=XE15>

Instituto Nacional de Estadística (2015). *Tasa de paro de la población. Ambos sexos. Total.*  
Recuperat el 17 de juny de 2015 de: <http://www.ine.es/consul/serie.do?s=EPA815&c=2&nult=25>

Parlamento Europeo (1996). *Política de vivienda en los Estados Miembros de la UE.*  
Recuperat el 20 d'abril de 2015 de:  
[http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary\\_es.htm](http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm)