

a destacar



## LA SOLUCIÓ

Els experts reclamen polítiques estructurals per afrontar les necessitats del nou context



## LA TENDÈNCIA

Els pisos protegits en règim de lloguer guanyen terreny davant les promocions de compra



Vista exterior d'una promoció d'habitatges de protecció oficial situada a Santa Coloma de Gramenet.

# La situació actual dibuixa un nou model en el mercat de l'HPO

Una demanda més gran, noves condicions financeres i la crisi del sector marquen el panorama actual

**M HERMINIA PÉREZ**  
Àrea Monogràfics

**N**ingú hauria assegurat fa uns anys que el sector de la construcció veuria el seu manteniment en el mercat dels habitatges protegits.

Lamentablement, la conjuntura econòmica ha conduït la societat a un panorama completament diferent del que es va viure durant el boom de la construcció i, ara, promotors i constructors tenen les seves esperances posades en el mercat de l'HPO. Per un altre costat, tampoc s'hauria pogut imaginar que creixeria tant la demanda d'aquest tipus de vivendes. I per descomptat, menys encara, s'hauria pensat que, tot i ser adjudicatari d'un pis de protecció oficial, les entitats financeres posarien tantes traves a l'hora de negociar un préstec hipotecari. Tot això dibuixa una nova si-

tuació: constructors a expenses de construir habitatge protegit, augment de la demanda i noves condicions financeres. Davant aquest nou mercat, els especialistes coincideixen en la necessitat urgent de polítiques estructurals que facin front al context actual.

## MESURES IMMEDIATES

Una de les solucions passa pel foment de l'habitatge protegit en règim de lloguer, i l'Administració catalana ja ha apostat per això. Si es compara l'oferta de HPO en venda amb el de lloguer, es pot veure com el 2002 els habitatges de lloguer suposaven la meitat dels que s'oferien en venda, mentre que el 2009 la balança s'equilibrava. De fet, gairebé la meitat de les noves construccions d'habitatge social dels últims tres anys s'han destinat al lloguer.

Per un altre costat, la Generalitat ha creat recentment el Registre de Sol·lici-

## LES MESURES PASSEN PER LA CONSOLIDACIÓ DE LA INVERSIÓ

### L'ARRENDAMENT ES PRESENTA EN AQUESTS MOMENTS COM LA MILLOR OPCIÓ

tants d'Habitatge de Protecció Oficial, una oficina que, a més d'oferir informació al ciutadà, li permet al Govern conèixer amb exactitud el perfil del demandant, així com la classe de vivenda preferida. Amb aquesta eina, la Generalitat ha vist confirmades les seves sospites sobre l'augment de la demanda de pisos en règim de lloguer, cosa que li ha permès reafirmar-se en les seves polítiques de foment d'aquest tipus de vivendes.

Pel que fa al marc financer i les noves condicions amb què el ciutadà es troba avui, el mercat també necessita noves mesures. En aquest sentit, la Generalitat va firmar un conveni de col·laboració amb les entitats financeres a través del qual s'adoptaven una sèrie de mesures extraordinàries en matèria de vivenda per fer front a la crisi. Entre elles, en relació amb l'HPO, s'estableix un compromís pel qual el Govern català es constitueix com a

garantia dels préstecs que es trobin en situació d'impagament. D'altra banda, en funció dels ingressos familiars, s'oferixen diferents tipus de préstecs amb unes condicions molt favorables.

Tot indica que Catalunya camina pel camí correcte. Per un costat, hi ha l'eina per conèixer el perfil de la demanda; per l'altre, s'han iniciat polítiques d'ajudes a l'adjudicatari i, finalment, el sector de la construcció necessita produir. Ara fa falta perfeccionar aquestes i altres mesures i, sobretot, fomentar la inversió. A part, s'ha de tenir en compte que la política de promoció d'habitatges protegits destinats al lloguer representa l'opció més difícil per a les administracions públiques, ja que han d'encaixar dos interessos contraposats. Per un costat, assegurar que les operacions resultin rendibles per als promotors, però, al mateix temps, que els lloguers siguin accessibles per als ciutadans. ☉

# Taula rodona. ENFOCAMENT SOCIAL. L'opinió dels experts



Carme  
**TRILLA**

SECRETÀRIA D'HABITATGE DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

“A Catalunya s'està promovent més del 60% de la vivenda protegida de tot l'Estat”



Francesc X.  
**VENTURA**

SECRETARI GENERAL DE L'ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE BARCELONA (APCE)

“Les administracions públiques haurien de ser tan àgils com demanen que siguin els administrats”



Antoni  
**SOROLLA**

DELEGAT DE VIVENDA DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA

“Es tracta d'un problema tant des del punt de vista mediàtic com econòmic i social”



Josep  
**MOLINA**

MEMBRE DE LA PLATAFORMA PEL DRET A UN HABITATGE DIGNE

“L'administració ha de dissenyar polítiques estructurals per a la gent que no pot accedir al mercat”



Ferran  
**JULIÁN**

PRESIDENT DE L'ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE VIVENDA I SÒL (AVS CATALUNYA)

“Venim d'un temps en què el preu del mercat lliure era exageradament elevat”



Josep Maria  
**PUIG**

PRESIDENT DE COHABITAC (COORDINADORA FUNDACIONS D'HABITATGE SOCIAL)

“La demanda és relativa. Els preus dels pisos s'han de situar en la realitat actual”

# Un concepte més ampli d'habitatge protegit

Els representants de tots els agents del sector analitzen la situació que travessa l'HPO i coincideixen a apostar per polítiques estructurals per fer front al context actual

**M** VÍCTOR CORREAL  
Àrea Monogràfics

Definir les necessitats de la vivenda, enfocar correctament el problema, reduir el preu del mercat a la realitat actual, promocionar el lloguer o forçar la banca privada. La pluja d'idees no va cessar a la taula rodona organitzada per EL PERIÓDICO DE CATALUNYA, en què els participants van poder afrontar i debatre la situació de l'habitatge social al nostre país. La planta baixa d'un nou edifici amb més de 70 vivendes tutelades de protecció oficial per a gent gran va ser el punt de trobada per valorar el moment actual. Una situació difícil, amb un context de crisi sumat a la restricció de crèdits per part dels bancs.

“En aquest país sempre ha costat molt parlar d'habitatge social”, lamenta la secretària d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, Carme Trilla. El context d'habitatge social s'associa a persones en una situació problemàtica o a col·lectius que tenen dificultats concretes. “Però la realitat és que avui hauríem d'entendre que habitatge social és el que s'ha de promoure per a una gran majoria de la població que no pot de cap manera o té dificultats per accedir al mercat lliure”. Segons la secretària d'Habitatge, la idea d'habitatge social tendeix a restringir-se al nostre país quan a Europa té una idea molt àmplia. “Podríem dir que en aquests moments hi ha unes necessitats molt importants

d'habitatge social al país que no són només de col·lectius amb rendes molt baixes, sinó que parlem, clarament, de capes mitjanes”, afirma.

Per a Francesc X. Ventura, secretari general de l'APCE, el sector no hauria de deixar de treballar mai “perquè hi hagués una oferta que donés servei d'allotjament a capes de la població que no poden accedir al mercat lliure”. Ventura assegura que aquest és un moment en què, si es tingués disponibilitat, els promotors construirien molt habitatge social, “perquè la crisi del sector immobiliari ha fet que s'enfonsi el preu del sòl i, per tant, el component que més afecta el preu de la vivenda és en aquests moments quan està més baix”. El promotor lamenta que per problemes administratius, de quota o de disponibilitat financera no s'hagi pogut fer més del que s'ha fet: “Això és molt trist. Afortunadament hi ha demanda, que, si no n'hi hagués, hi hauria recessió i, actualment, no és el cas”.

## MESURES ESTRUCTURALS

“Aquest no és un problema conjuntural”, assevera Antoni Sorolla, delegat d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona. “És un problema des del punt de vista mediàtic, des del punt de vista econòmic i social, però que necessita mesures estructurals”. L'habitatge protegit és un habitatge amb unes subvencions importants per part de l'administració i això fa que el preu sigui diferent del de mercat. “Però hi ha molta gent que no pot accedir ni a

## FINANÇAMENT COMPLICAT

→ S'han arribat a donar casos en què a una persona se li ha concedit un pis protegit, però no se li ha concedit un crèdit per pagar-lo

→ Els experts afirmen que és necessari donar màxima prioritat a les persones que estan a l'atur o que no poden pagar el lloguer o la hipoteca

→ Els ciutadans han d'estalviar i oblidar el costum d'un finançament d'entre el 100% i el 120% del cost de la vivenda

l'habitatge protegit, per tant l'Administració té una última obligació que és ajudar també aquestes persones”, afegeix.

Des de la Plataforma pel Dret a un Habitatge Digne, Josep Molina recorda que fa 20 anys no hi havia una política de vivenda: “No existien polítiques de sòl ni polítiques amb prou rigor ni inversió per poder donar satisfacció a aquestes àmplies capes de la societat, a causa de l'especulació del sòl”.

Segons Molina, la voluntat política actual, a través de la llei de la vivenda i els plans de vivenda, té instruments importants per poder començar a dissenyar sortides. “L'administració ha de dissenyar polítiques estructurals per a gent que no pot accedir a la vivenda lliure”, apunta. Unes ajudes que s'han de donar amb prioritat als contingents de gent que està a l'atur, que no pot pagar lloguer o que no pot pagar la hipoteca.

## LLOGUER ASSEQUIBLE

“Vull donar exemples del que passa ara i que no passava fa quatre anys”, participa Josep M. Puig, president de la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social (Cohabitac). “En aquests moments, no es poden fer vivendes de règim especial perquè, per definició, el règim especial està destinat a gent amb pocs recursos i, com que es necessita el finançament privat de la banca, aquesta diu que no els pot subrogar perquè no té diners”. Puig considera que, ara, més que

habitatges de règim especial de venda, “el que s'han de fer són habitatges de lloguer assequibles”, perquè aquestes persones que no poden accedir a la compra sí que puguin tenir una vivenda amb un preu de lloguer assequible. “La capacitat de finançament i de compra és impossible”, afegeix.

Ferran Julián, president d'AVS Catalunya, coincideix amb Puig: “Les reflexions que fem, les realitzem pensant en obra nova”. Segons Julián, no s'ha d'oblidar que hi ha polítiques com la llei de la vivenda on els ajuntaments fan un esforç molt important, “que són totes les polítiques d'intermediació, de mediació, de com posar l'estoc d'edificis buits a la ciutat”. Si bé les polítiques de vivenda han de ser estructurals, ja que no han d'estar pendents dels vaivens econòmics del país, ara “s'estan vivint uns moments d'incertesa i desconcert, perquè es ve d'un moment en què el preu del mercat lliure era exageradament elevat i, per tant, l'habitatge protegit ja donava sortida a una part important de la població”. En aquests moments no és així; la situació del mercat ha canviat moltíssim, encara que es mantenen aquestes mateixes polítiques. “És el moment de fer una bona reflexió. Hem de promocionar la vivenda de lloguer”, remarca.

## ESTOC DE PISOS BUITS

Part de l'opinió pública diu que, com que existeix un parc de vivendes buit, no és necessari seguir construint. Carme Trilla nega la validesa d'aquest argument:



Els participants en la taula rodona al davant d'un edifici d'habitatges protegits. D'esquerra a dreta, Josep Maria Puig, Carme Trilla, Ferran Julián, Antoni Sorolla, Francesc X. Ventura i Josep Molina.

**“No és així. Hem de jugar amb tot. Hem de comptar amb el que està construït i amb els nous edificis per construir perquè tenen funcions diferents”.** Per a la secretària d'Habitatge és important pensar que la utilització d'aquest parc existent és molt difícil de reutilitzar perquè s'ha de rehabilitar i això li resta immediatesa. **“En aquests moments, tenim més de 70 borses de mediació d'ajuntaments que realitzen aquest paper de parlar amb els propietaris i mirar de col·locar aquestes vivendes en el que s'anomena lloguer social”**, recorda. És a dir, un sistema mitjançant el qual al propietari se li donen uns avals, unes garanties i unes ajudes perquè col·loqui la seva vivenda en arrendament.

Francesc Ventura es fa una pregunta retòrica: **“¿Algú s'atreveria a dir als fabricants d'automòbils que haurien de parar la producció fins a haver tret abans tots els estocs que tenen emmagatzemats? No. El parc immobiliari ha de tenir una certa rotació”.** Segons els economistes, el mercat de vivendes requereix un mínim del 3% de vivendes buides perquè hi pugui haver una rotació normal. **“En cas contrari, no es podrien vendre”**, advertix Antoni Sorolla. **“L'any 2005 es va realitzar un estudi on es va arribar a la conclusió que les vivendes buides a Barcelona representaven un 2,8% del total”.**

Els participants de la taula rodona coincideixen a quantificar molt per sota de les 80.000 el nombre de vivendes buides a Barcelona. **“El control de les**

**vivendes buides és difícil de saber”**, comenta Josep Molina, **“l'important és que les administracions poden controlar els seus parcs de vivendes”.** Per a Ferran Julián, el que s'ha de valorar és que, en les polítiques de vivenda, no s'hi inclou només les ajudes particulars i la construcció d'obra nova, **“sinó que s'hi inclou l'esforç dels ajuntaments i la Generalitat amb les borses de mediació per poder ocupar tota aquesta vivenda buida”.** Josep Maria Puig resol a separar l'estoc existent de vivendes i la vivenda buida. **“L'estoc representa les vivendes que estan en mans d'una empresa per col·locar”**, apunta.

#### PROBLEMES DE FINANÇAMENT

El president de Cohabitac encapçala els retrets a les entitats bancàries: **“La realitat és que, administrativament, a la gent se li concedeix un pis, però no se li concedeix un crèdit”.** Puig lamenta que **“per a les entitats bancàries, avui no només ets un parat real, sinó que ets un parat en potència, segons el sector on treballis”.**

Carme Trilla compara la situació actual amb la de temps enrere, quan únicament es podia recórrer a la banca pública: **“La diferència entre el banc de crèdit hipotecari i la d'ara és que en aquell moment no hi havia recursos financers”.** Per a la secretària d'Habitatge, avui existeixen els millors tipus d'interès de la història. **“És molt fàcil traslladar el problema ara a les entitats financeres, però no és del tot cert: hem de fer vivendes més bara-**

## EL FUTUR PASSA PEL LLOGUER

→ Els experts constaten que aquest país no creu en el lloguer. **“Les entitats financeres, si no es tracta de promocions noves, no ho veuen clar”**, diuen

→ No obstant, asseguren que s'ha d'apostar per l'arrendament, amb la participació dels ajuntaments en els casos més necessaris

→ El contracte de lloguer amb opció a compra permet que la gent s'estalvi l'entrada si decideix adquirir la vivenda més endavant

**tes”.** Per això s'ha d'estalviar i oblidar el costum d'un finançament d'entre el 100% i el 120% del cost de la vivenda. Un aspecte en què Sorolla dissenteix: **“No podem construir més barat perquè hem augmentat les exigències tècniques que milloren la qualitat dels pisos, però els encareixen al mateix temps”.**

En aquest sentit, Molina es pregunta **“si és possible reforçar la banca pública per poder competir amb la banca privada”.** Una petició comprensible mentre les entitats financeres no es comprometen a concedir uns crèdits més necessaris que mai. Almenys per a la vivenda de protecció oficial, ja que, com afirma Trilla, **“la morositat és a la vivenda lliure”.** A la vivenda protegida, les quotes d'amortització són raonables i proporcionals als ingressos dels compradors.

#### APOSTAR PEL LLOGUER

**“La construcció de vivendes és una de les petites mesures de les polítiques de vivenda social, però no la més important”**, comenta Antoni Sorolla, que assegura que l'obligació de l'administració no és fer propietaris sinó garantir un habitatge digne, sigui de propietat o de lloguer. **“Hem d'apostar pel lloguer. On no arriba la gent, hi arriba l'ajuntament fent-se càrrec econòmicament dels costos del lloguer”.**

Josep Maria Puig aprofundeix en els beneficis del contracte de lloguer amb opció a compra, que **“permet que la gent s'estalvi l'entrada en el cas que**

**es vulgui comprar la vivenda més endavant”.** En aquest sentit, Carme Trilla assegura que **“el lloguer i el lloguer amb opció a compra passen a tenir un paper central en la política de vivenda”**, i llança una premissa inquietant: **“Tenim problemes importants fins i tot en el finançament de la vivenda protegida, encara que l'administració sigui al darrere”.** Així, el lloguer és necessari, encara que a Catalunya no n'hi ha una tradició ferma: **“Aquest país no creu en el lloguer. Les entitats financeres, si no es tracta de promocions noves, no ho veuen clar”.**

Els participants de la taula rodona finalitzen les seves intervencions amb unes conclusions en què es destaca la complexitat del tema i la necessitat de més agilitat en les polítiques de vivenda. Mentre que Puig i Julián requereixen situar els preus dels pisos en la realitat actual i definir les necessitats de la vivenda, Molina i Trilla asseguren que s'han creat les bases per avançar en la solució d'aquest problema. No en va, segons asseguren, **“a Catalunya s'està promovent més del 60% d'habitatge protegit de tot l'Estat”.** L'optimisme es reforça amb els missatges que llancen Ventura i Sorolla: **“Les coses no van bé actualment, però estem enfocant la problemàtica correctament”.** Encara sort. La societat sencera es juga garantir a les persones el dret a un habitatge digne. ☺

Vídeo resum de la taula rodona a la web: [www.catalunyaconstruye.com](http://www.catalunyaconstruye.com)

# L'habitatge de protecció oficial sustenta el sector de la construcció

La tendència actual indica un augment de les sol·licituds de lloguer en detriment de les de compra

Gairebé 30.000 pisos protegits s'han construït en els últims tres anys

**M** AIALA AMOSCOTEGUI  
Àrea Monogràfica

La crisi econòmica va reduir de forma dràstica la construcció de vivendes de mercat lliure durant l'any passat, però la necessitat de disposar d'un sostre va seguir sent la mateixa. Per això, la construcció d'habitatge social va agafar el relleu i es va convertir en l'eix sustentador del sector de la construcció. Si la vivenda lliure queia en picat, la construcció de HPO aconseguia mantenir-se.

Es comptabilitza que el 2009 es van iniciar 12.300 vivendes a Catalunya i que 9.000 estaven destinades a la protecció oficial, fet que suposa una quota del 73%. A més, en els últims tres anys s'han iniciat a Catalunya gairebé 30.000 habitatges protegits, amb una mitjana de 10.000 unitats a l'any. En aquest sentit, l'habitatge protegit es presenta com la tipologia amb més expectatives de desenvolupament perquè el seu preu s'acosta més al pressupost del ciutadà.

Amb l'objectiu d'aprofitar aquesta oportunitat i impulsar el sector de la construcció i augmentar l'activitat econòmica i l'ocupació, des de la Generalitat s'estan fomentant les polítiques de construcció de HPO. Superant el nivell de l'activitat de l'any passat, el nombre d'habitatges protegits iniciats en el primer trimestre d'aquest any ha arribat a 1.679, una xifra que permet ser optimistes pel que fa al compliment dels objectius del Pacte Nacional de l'Habitatge per a aquest 2010 i que és un 70% superior a la de l'any passat.

Des de la perspectiva de la participació territorial, el 2009 confirma, un any més, la importància del pes específic de la promoció protegida a la província de Barcelona amb 5.795 habitatges de protecció oficial iniciats, que, no obstant, suposen una caiguda del 22,4%, respecte al 2008; a Girona se n'han començat 641, amb un descens encara més important, del 25%; a Tarragona, les 1.189 vivendes iniciades han suposat un descens inferior, del 7,5%, en bona mesura mitigat per l'increment important, del 324,7%, dels inicis d'obres protegides a les Terres de l'Ebre, amb 310 vivendes. Pel que fa a Lleida, aquest també ha estat un territori expansiu, que ha arribat a iniciar 1.402 vivendes protegides, amb un augment respecte a les xifres de l'any 2008 de gairebé el 50%.

Amb relació al tipus de promotor, un any més, el percentatge més important de les vivendes protegides iniciades ha estat el dels promotors sense ànim de lucre, que han aportat un total de 5.186 unitats, xifra que representa el 57,4% del conjunt d'habitatge protegit iniciat l'any 2009. D'entre aquests promotors, s'ha de destacar l'important esforç realitzat pels ajuntaments i les empreses municipals



## El procés

### ELS REQUISITS DEL SOL·LICITANT

## Com accedir a un HPO

**PER ACONSEGUIR un habitatge de protecció oficial, el sol·licitant ha de ser major d'edat o estar emancipat, tenir-ne necessitat –o bé perquè no té cap habitatge o perquè en té un de no adequat–, estar empadronat en un municipi de Catalunya i acreditar uns ingressos màxims estipulats al Pla pel Dret a l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya. Per facilitar els tràmits de la sol·licitud i informar el ciutadà de tot el procés i d'aquests requisits, el Govern ha creat el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial, una oficina que des que es va instal·lar el mes de desembre passat ja s'ha estès pel 74% del territori i que des d'aleshores ha comptabilitzat més de 47.000 ciutadans inscrits.**

**A més de l'opció presencial, també s'ha posat a disposició l'oficina telemàtica a la pàgina web [www.registresollicitants.cat](http://www.registresollicitants.cat), on es pot consultar tota la informació, les condicions d'accés, l'oferta de vivenda i, a més, es pot tramitar la sol·licitud. Aquest registre es converteix en una eina per al ciutadà, però també per a l'Administració, ja que permet a la Generalitat conèixer amb exactitud el perfil del demandant; tipus d'unitat familiar, edat, gènere, nacionalitat, nivell d'ingressos, així com la classe de vivenda preferida. Conèixer les característiques del sol·licitant fa possible adaptar més bé l'oferta i perfeccionar les futures promocions d'acord amb la realitat de la demanda.**

de promoció de vivenda, que n'han iniciat 3.175, el 35,2% del total. Aquest percentatge suposa un augment del seu pes del 7% respecte a l'any 2007.

Amb l'objectiu de potenciar el mercat de la vivenda de protecció i d'acord amb la situació econòmica actual, la Generalitat ha adoptat noves polítiques d'ajudes que faciliten el finançament de la compra. El Govern va firmar un conveni amb les entitats de crèdit, a través del qual la Generalitat es constitueix com la garantia dels préstecs que estiguin en situació d'impagament. A més, dependent dels ingressos familiars, s'ofereixen diferents classes de préstecs amb molt bones condicions.

### MÉS LLOGUER

La promoció protegida de lloguer s'ha mantingut en 4.198 unitats, una xifra una mica per sobre de les registrades el 2007 i el 2008. Aquest valor ha representat un increment del pes d'aquesta mena de vivendes respecte al conjunt de l'habitatge protegit, que han passat de representar el 39,4% del total l'any 2008 al 46,5% a finals del 2009. Per un altre costat, gairebé la meitat de les noves cons-

## l'oferta

### INSCRIPCIONS OBERTES

## Promocions disponibles

SI ES FIXA l'atenció només en els habitatges protegits que en aquests moments estan en oferta pública, és a dir, aquells als quals el ciutadà interessat es pot inscriure per participar en el concurs, el resultat és que al territori català s'ofereixen actualment 354 pisos.

La província de Barcelona és la que registra una oferta més gran de pisos de protecció oficial. Concretament, s'hi comptabilitzen 159 vivendes, i totes en règim de lloguer, menys la promoció de Centelles, amb nou pisos en venda. La resta de HPO de lloguer es reparteixen entre la població de Ripollet, amb sis vivendes; Santa Perpètua de Mogoda, amb 23, Sant Llorenç de Savall (23), Rubí (30) i Torelló (24). La segueix la província de Lleida, amb una oferta de 108 vivendes. Totes també són en règim de lloguer, menys els set pisos de la promoció de Pardinyes, que són de compra. Les Borges Blanques disposa de dues vivendes, Cervera de 6, Lleida de 71, la Seu d'Urgell d'1, Sort de 9, Tàrrrega de 5 i Viella de 14. Tarragona té actualment tres promocions amb convocatòria oberta amb pisos en venda i de lloguer. A Horta de Sant Joan s'ofereixen 18 vivendes, a Banyeres del Penedès 21 i a Gandesa 36. Finalment, Girona compta amb una promoció de vivendes amb convocatòria oberta a la població de Begur de 12 pisos en règim de lloguer.

truccions d'habitatge social dels últims tres anys s'han destinat al lloguer. Si observem l'evolució d'aquesta opció respecte a la venda, veurem com cada any ha anat en augment i com tot apunta que se seguirà aquesta línia.

Fixant l'atenció en l'evolució del mercat i comparant la compra amb el lloguer, s'observa que l'any passat el nombre de vivendes de protecció destinades a la compra poc diferia de les destinades al lloguer. En canvi, si es consulten les dades de l'any 2002, es pot observar com el nombre de vivendes destinades al lloguer no arribava ni a la meitat de les que s'oferien a la venda. La crisi econòmica ha tingut molt a veure amb aquest canvi de tendència, però també la nova actitud de la societat en general davant l'adquisició de patrimoni a favor d'altres possibilitats en auge, com el lloguer o el lloguer amb opció de compra.

Per un altre costat, les noves polítiques de promoció per part de l'Administració pública també juguen un paper important, ja que aquesta busca noves fórmules després de l'experiència del boom de la construcció. ●

# Innovació i tecnologia en la construcció d'habitatge social

La Generalitat impulsa promocions amb millores en els processos de fabricació

L'ús de mòduls suposa un estalvi de temps, costos i riscos laborals

**M HERMINIA PÉREZ**  
Àrea Monogràfica

**S**ense renunciar a la seva funció històrica de compensar els desequilibris produïts pel mercat immobiliari, la vivenda social adopta també el nou paper d'instrument per a la recerca i innovació en aspectes qualitius. L'habitatge de protecció adquireix aquesta nova funció, a través de la qual les administracions públiques poden promoure la incorporació de noves tècniques i bones pràctiques en tres àmbits fonamentals: urbà, arquitectònic i constructiu.

Conscient dels avantatges que suposa la innovació i de l'empenta que pot donar al sector, la Generalitat fomenta la generació de promocions de vivenda social en què l'aplicació de noves tècniques tinguin un paper important. En aquest sentit, organitza el Concurs d'Innovació Tècnica, a través del qual premia la incorporació d'innovadors sistemes i tecnologies en la construcció de vivenda protegida.

Amb aquests premis, el Govern ofereix la possibilitat de construir vivenda pública a les empreses que han treballat i elaborat sistemes constructius o models de construcció industrialitzats. També s'aconsegueix promoure el treball conjunt de projectistes i constructors amb el fi d'optimitzar els processos constructius i els terminis d'execució. A més, el foment de la innovació garanteix, amb la incorporació del sistema industrialitzat, un estàndard de qualitat, instal·lacions i eficàcia energètica en la totalitat de les vivendes construïdes.

Les promocions guardonades van ser les 30 vivendes de lloguer per a joves al carrer dels Orfes de Banyoles, la promoció de 27 pisos –també de lloguer– per a joves a Callús, les 36 vivendes protegides de lloguer per a gent gran a l'avinguda de Joan XXIII del Masnou, els 90 pisos de Mollet del Vallès destinats al lloguer per a joves, la promoció de Sant Vicenç dels Horts de 42 vivendes protegides de lloguer per a joves i, finalment, es van premiar els 36 pisos protegits construïts al carrer del Comte Borrell al municipi de Torelló.

Entre els sis guardons va destacar, sobretot, el reconeixement concedit a l'ús de mòduls en la construcció de vivendes, una tècnica que permet reduir costos, temps i riscos laborals. Les vivendes

des premiades de Torelló van ser les primeres a incorporar la utilització d'aquesta tècnica, seguida a continuació per la de Banyoles.

## PRODUCCIÓ EN SÈRIE

Aquest tipus de construcció modular compagina la construcció dels fonaments i dels murs de contenció amb formigó armat sobre el terreny amb un sistema modular i industrialitzat que es construeix a l'interior d'una fàbrica. Aquest treball en paral·lel permet reduir temps en el procés, ja que mentre que sobre el terreny es treballa en la base i l'estructura, a la fàbrica es construeixen els mòduls. Una vegada acabada aquesta primera fase, els mòduls s'encaixen en els fonaments i, amb quatre dies de muntatge, l'edifici s'aixeca i el bloc ja és visible. Després es necessitarà un mes, aproximadament, per acabar l'obra.

La reducció de temps comporta la reducció de costos. D'altra banda, encara que el preu dels materials és semblant al de qualsevol construcció tradicional, cal destacar que el fet que la meitat del procés es realitzi a fàbrica, i, per tant, sota sostre i sense els imprevistos del mal temps, influeix també en la reducció del pressupost.

Pel que fa a seguretat, es minimitza notablement el risc de sinistralitat laboral en el procés constructiu, i es redueix, així, en un 85% respecte als índexs del sector. Això s'aconsegueix professionalitzant i especialitzant la feina i desenvolupant-la en un entorn estable i controlat, similar al d'altres indústries de producció amb cadena de muntatge.

També s'ha de destacar la millora en flexibilitat, ja que el sistema modular permet construir qualsevol edifici que es compongui totalment o parcialment d'unitats repetides de diferents mesures. En aquest sentit, el millor avantatge és que facilita una hipotètica ampliació futura del bloc, i, si es requereix, fins i tot la reubicació de l'edifici restituint amb facilitat les condicions originals del solar.

## ELS PREMIATS

Dels sis guardons que la Generalitat va concedir al Concurs d'Innovació Tècnica, les construccions de Banyoles i Torelló premiades coincideixen per ser blocs construïts amb mòduls, però amb algunes diferències.

En el cas de Torelló, cada pis està constituït per diferents mòduls que corresponen a cadascuna de les estances de la vivenda; en canvi, al bloc de Banyoles, cada contenidor correspon a una unitat mínima de vivenda. Per tant, en aquest últim cas, una vegada construït el mòdul a fàbrica només va ser necessari traslladar-lo i apilar-lo amb la resta, cosa que va permetre aixecar el bloc de



A dalt, façana de la promoció de HPO de Torelló. A sota, interior d'un dels pisos protegits construïts a Banyoles.

## el guardó

### RECONeixEMENT DEL SECTOR AL MILLOR HPO D'OBRA NOVA

## Premi a l'esperit innovador

**LA PROMOCIÓ de 44 habitatges de protecció a la localitat de Pardinyes, a Lleida, és un altre exemple clar de construcció innovadora. Així ho va reconèixer l'associació de promotors públics de sòl i vivenda AVS Catalunya, que li va concedir el premi a la millor obra nova de vivenda pública. La característica més destacable de l'obra és la seva flexibilitat pel que fa a usos, ja que té una distribució que permet adaptar l'interior segons l'usuari (edat i nombre de persones que l'habita), segons l'orientació desitjada (intercanviar la sala pel menjador si es desitja) i orientar-se de cara al carrer o al pati (segons sigui hivern o estiu).**

**També es poden intercanviar els dormitoris o transformar-los en estudi. El projecte està pensat des de paràmetres d'eficiència energètica i, per això, destaca l'orientació de les vivendes, l'ús de proteccions solars adequades, l'aïllament, una façana ventilada i sistemes de producció de calor centralitzats. Al seu torn, també va comptar amb l'aplicació de solucions concretes pel que fa a la incorporació de materials industrialitzats i la racionalització de tot el procés constructiu.**

**Des del punt de vista de qualitat i confort, destaquen les vistes, la ventilació, la il·luminació i la llum exterior. En aquest mateix sentit, es considera molt encertat tot el joc de transicions entre el carrer i el vestíbul, entre el vestíbul i les passarel·les d'accés a les vivendes i el joc d'espais privats exteriors que es reproduïxen a l'entrada de cada vivenda.**

30 vivendes a Banyoles en un temps rècord de només tres dies.

També és necessari destacar el guardó a la promoció de Callús, que encara que no va ser construïda amb el sistema modular, inclou altres millores no menys destacables pel que fa a innovació. En l'obra de 22 pisos de protecció destinats a joves en règim de lloguer, destaca l'aprofitament dels recursos naturals pel que fa a l'orientació i topografia del terreny, ja que s'han projectat dos edificis aïllats paral·lels connectats per una passarel·la per fomentar la ventilació i l'oxigenació del conjunt i també la relació entre els veïns. També s'ha construït amb criteris de sostenibilitat, innovació i estalvi energètic, com l'aprofitament de l'energia solar per produir aigua calenta sanitària, façanes amb aïllament tèrmic i recollida selectiva d'aigües residuals i pluvials. Pel que fa als materials, s'ha utilitzat l'acer lleuger galvanitzat, que és molt sostenible per la seva qualitat de reciclatge.

Les tres edificacions guardonades restants, Mollet del Vallès, el Masnou i Sant Vicenç dels Horts, segueixen els mateixos criteris d'introducció de noves tecnologies i, sobretot, d'aplicació de criteris de sostenibilitat. ●

# Pisos socials per a persones grans

Barcelona adjudicarà després de l'estiu 281 vivendes amb serveis ubicades en quatre districtes diferents

## Els interessats s'han d'inscriure al Registre de Sol·licitants

**M A. AMOSCOTEGUI**  
Àrea Monogràfica

El parc de vivendes socials de Barcelona destinat a persones grans de 65 anys es veurà ampliat aviat amb 281 nous pisos, que se sumaran als 925 que ja es comptabilitzen actualment. L'Ajuntament de Barcelona prepara per després de l'estiu l'adjudicació d'aquestes vivendes. I encara que actualment els pisos estan en procés de construcció, es preveu que a partir del 2011 ja es puguin començar a entregar les claus.

Les futures vivendes es reparteixen entre els districtes de Ciutat Vella, Gràcia, Nou Barris i Sant Andreu. Es tracta de pisos d'uns 40 m<sup>2</sup> de superfície, en règim d'ús, adaptats i a preus assequibles impulsats pel Patronat Municipal de l'Habitatge i gestionats per la regidoria d'Acció Social i Ciutadania del consistori de la capital catalana. Les vivendes van dirigides a persones grans però autònomes i, per tant, disposen de serveis complementaris per a les persones que

els ocupen, tant d'atenció directa com indirecta.

Les persones de més de 65 anys autònomes que no tinguin vivenda de propietat o tinguin problemes d'accessibilitat i que comptin amb ingressos iguals o inferiors a la xifra establerta (un membre de la unitat de convivència: 24.604 euros anuals) i estiguin interessades a accedir a una d'aquestes vivendes han de tramitar la seva sol·licitud inscrivint-se al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Barcelona, a través de la pàgina web [www.registrehabitatgebcn.cat](http://www.registrehabitatgebcn.cat), trucant al telèfon d'informació 010 o demanant cita en qualsevol de les 10 oficines de la vivenda repartides a cada un dels districtes barcelonins.

L'adjudicació es realitza entre les persones inscrites en el registre i seguint un sistema de baremació que té en compte les circumstàncies econòmiques, personals i familiars, així com la necessitat de vivenda. D'aquesta manera es pretén prioritzar l'accés a aquelles persones que més ho necessitin.

### SENSE EXCLUSIÓ

A més de les persones grans, hi ha altres col·lectius que mereixen una actuació prioritària per garantir el dret a la vivenda. Es tracta d'aquelles persones vulnerables i en risc d'exclusió social. Per això, la Junta General del Consorci

Imatge virtual d'una promoció per a persones grans, en construcció al carrer de Còrsega de Barcelona.



### Vivendes amb serveis per a persones grans en construcció

| Emplaçament                  | Nombre vivendes | Districte    |
|------------------------------|-----------------|--------------|
| Reina Amàlia                 | 96              | Ciutat Vella |
| Cibeles (Còrsega, 363)       | 32              | Gràcia       |
| Via Favència, 350            | 77              | Nou Barris   |
| Navas de Tolosa, 310 B i 312 | 76              | Sant Andreu  |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>281</b>      |              |

de la Vivenda va aprovar l'abril passat la creació de contingents especials de vivendes per destinar a persones socialment vulnerables que no poden accedir al parc de vivenda pública general per motius econòmics. Concretament, es tracta de pisos destinats a dones víctimes de la violència masclista que es trobin en circumstàncies de precarietat econòmica a causa d'aquesta violència o que necessitin la vivenda com a recurs d'inclusió. També per a persones o unitats de convivència en risc d'exclusió per vulnerabilitat econòmica, persones amb discapacitat igual o superior al 33% amb residència continuada a Barcelona, persones més grans de 65 anys amb capacitat per portar una vida autònoma i joves d'entre 18 i 35 anys. En aquest sentit, la mesura proposada contempla una reserva de 140 vivendes: 100 destinades al col·lectiu d'exclusió per vulnerabilitat econòmica, 30 a persones amb discapacitat i 10 a dones víctimes de la violència masclista.

Tant els arrendataris de vivendes per a persones grans com les persones de contingents especials pagaran en funció dels seus ingressos, sense superar mai el 30% dels ingressos. Per això, s'ha previst per al 2010 una partida de 400.000 euros per subvencionar els lloguers de persones en risc d'exclusió i 620.000 euros per a la subvenció de lloguers de persones grans. ☉



Rull, 1 / 08002 Barcelona / Tel. 93 417 38 08  
Fax 93 417 12 26 / e-mail: [info@cohabitac.com](mailto:info@cohabitac.com)  
[www.cohabitac.com](http://www.cohabitac.com)

Cohabitac és una associació de fundacions privades catalanes que tenen per objecte la promoció d'habitatge assequible adreçat a les persones i famílies amb pocs recursos, que col·labora amb l'Administració pública per oferir un servei d'habitatge professional, eficient i de qualitat. Les fundacions que integren Cohabitac promouen habitatges de protecció oficial tant en règim de lloguer com de venda.

La vocació de servei a la societat forma part del tronc comú de totes les fundacions, i promou projectes innovadors i sostenibles amb un marcat caràcter social. Per formar part de l'associació és preceptiu que estigui exclòs tot ànim de lucre.



Promoció de 36 habitatges protegits per a gent jove al c/ Can Caralleu, 21 de Barcelona, obra guardonada amb una Menció als Premis AVS Catalunya 2009. Promotor: Fundació Família i Benestar Social.

## FUNDACIONS QUE INTEGREN COHABITAC

**Fundació Família i Benestar Social**  
Barcelona  
[www.fibsfundacio.com](http://www.fibsfundacio.com)

**Fundació Mediterrània**  
Barcelona  
[www.fundaciomediterrania.org](http://www.fundaciomediterrania.org)

**Fundació Iniciativa Social**  
Barcelona  
[www.fibsfundacio.com](http://www.fibsfundacio.com)

**Patronat Benèfic de la Santa Creu de la Selva**  
Girona  
[www.patronat.cat](http://www.patronat.cat)

**Fundació Bisbe Tomás de Lorezana**  
Girona  
[www.patronat.cat](http://www.patronat.cat)

**Fundació Habitatge per a Tots**  
Lleida  
[habitatgeperatots@construccionspallas.es](mailto:habitatgeperatots@construccionspallas.es)

**Fundació Aram**  
Sant Cugat del Vallès  
[www.fundacioaram.org](http://www.fundacioaram.org)

# Habitatge social diversificat i adaptat a les noves realitats

Cornellà dissenya la seva política de HPO amb el consens de grups polítics, agents socials i entitats

**El nou sector Ribera-Salines disposarà de 2.000 pisos de protecció**

**M HERMINIA PÉREZ**  
Àrea Monogràfica

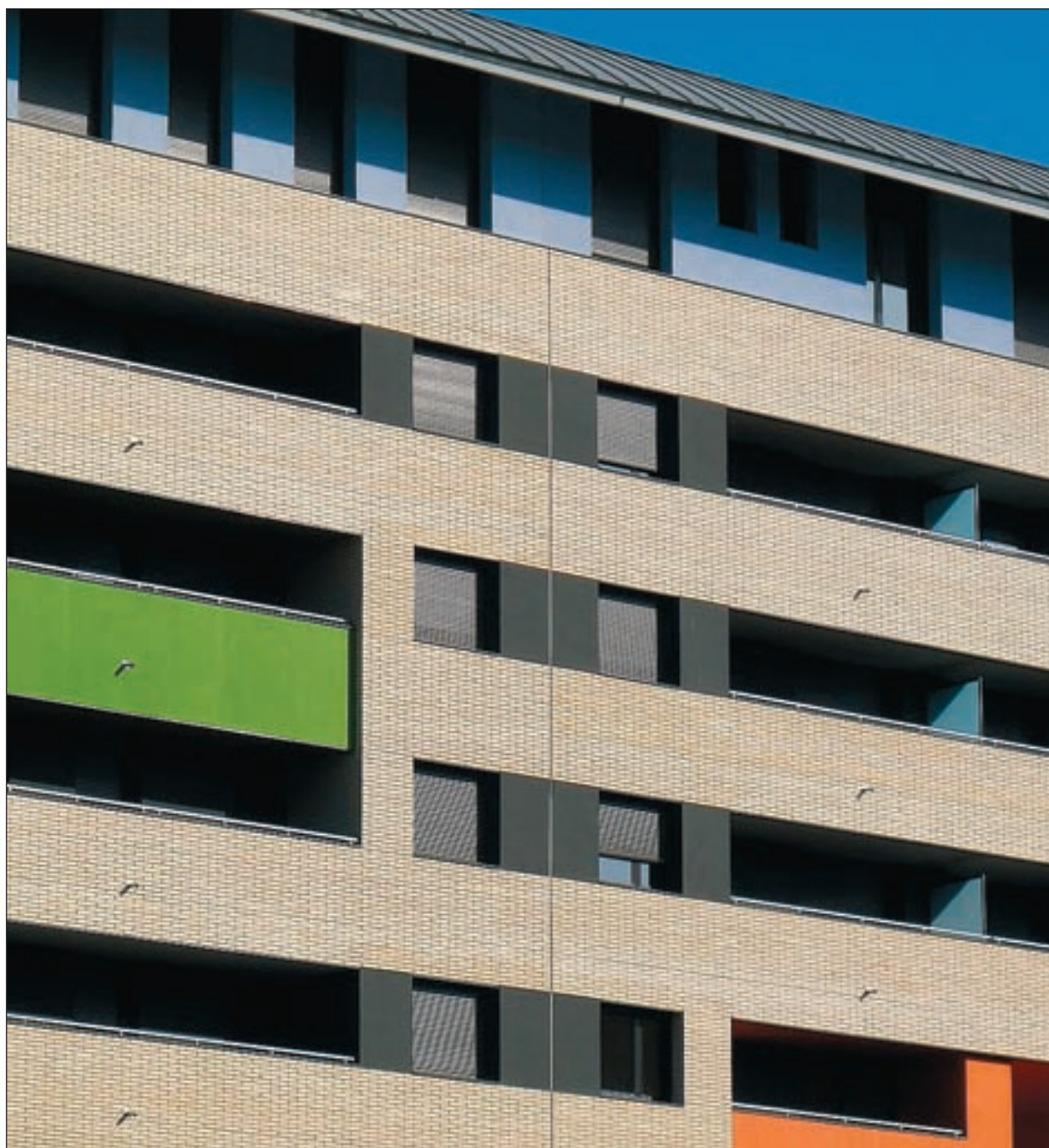
**A**mb el pas del temps, el panorama social canvia i amb ell es presenten noves necessitats a què les polítiques socials han de respondre. El ventall de col·lectius que cal atendre s'engrandeix i els consistoris busquen la manera de trobar solucions adaptades a cada perfil. El cas de l'habitatge social n'és un clar exemple. Per això, ajuntaments com el de Cornellà, a l'hora de planificar les promocions d'habitatge social, ho fan oferint una oferta diversificada i adaptada a les noves realitats.

El Pla Municipal d'Habitatge de Cornellà de Llobregat va ser recolzat amb un ampli consens per la majoria de grups representats al consistori municipal, el 2005, i actualitzat com a part de les mesures de l'Acord Social contra la Crisi, firmat fa un any per grups polítics municipals, agents socials i entitats ciutadanes. Fruit d'aquesta voluntat d'acord, les seves directrius es mantenen com a motor d'acció de la política d'habitatge social. Aquest compromís representa per si mateix un actiu molt important en una tessitura difícil i marcada per les retallades. Mantenir la inversió en habitatge de protecció és un repte de futur per a la corporació municipal, que requereix una planificació estricta i esforç per aconseguir la coresponsabilitat tant d'altres administracions com d'altres entitats que s'hi puguin implicar. Aquest compromís social, a més, constitueix un focus d'atracció d'activitat pública i privada, i indiscutiblement és important el seu paper en l'estímul de l'economia local i en la creació de llocs de treball.

## TRAJECTÒRIA FRUCTÍFERA

Des de l'any 1992, Emducsa, l'empresa municipal de desenvolupament urbanístic, ja ha entregat més de 1.000 habitatges de promoció pública, acompanyades d'importants actuacions urbanístiques que han permès crear equipaments, vials, zones verdes, aparcaments i també sòl edificable a disposició de la iniciativa privada.

Entre les seves actuacions més recents, el desembre passat es va finalitzar la promoció de la carretera d'Esplugues (151 vivendes), mentre que fa pocs dies s'han entregat les primeres vivendes adjudicades de la promoció de l'avinguda de Salvador Allende (116 pisos), al barri de Sant Ildefons. Aquestes promocions han estat innovadores al situar-se en llocs més pròxims al nucli de la ciutat, en lloc d'impulsar el creixement d'àrees residencials en sectors en desenvolupament. Estan molt avançades, també, dues promocions més, de 42 i



Façana de la promoció de vivendes de protecció oficial situada a la carretera d'Esplugues, a Cornellà.



la tribuna

**Antonio BALMÓN**  
ALCALDE DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT

## DE LLARG RECORREGUT

**L**a construcció d'habitatge social és un element molt important de les polítiques públiques, que necessàriament es planteja a mitjà termini per poder adequar les actuacions a la demanda, ja que, valgui la redundància, estem parlant de política social. I que, a més, es tracta d'un esforç indiscutible per a les administracions locals.

El model de Cornellà ha estat aconseguir transformar en positiu la nostra ciutat, a partir d'unes polítiques d'habitatge públic que ens han fet guanyar barris, però també parcs, escoles i equipaments. Per això, hem plantejat la creació de vivenda com un treball sostingut a mitjà i llarg termini, que vam començar fa més de 20 anys, i no en clau

electoralista, sense grans xifres. Aquesta és l'herència de molts anys de planificació, de la bona visió que va dibuixar una línia de treball iniciada des del govern municipal de José Montilla, i aquesta línia és la mateixa en què seguim treballant.

Hem recollit aquest testimoni i i som conscients que la nostra ciutat segueix necessitant transformacions, perquè la societat canvia, i les formes de vida també. I per descomptat, també canvien les circumstàncies familiars i socials. Una de les conseqüències més evidents de la crisi econòmica és el refredament del mercat immobiliari.

És una situació que s'haurà de reajustar en el futur, perquè existeix l'oferta, i també existeix la demanda. Per

aquest motiu, crear habitatge social és un compromís que hem de seguir mantenint amb la nostra població, essencialment la nostra població jove, encara que s'hagi de canviar el ritme, diversificar l'oferta, obrir-la a nous col·lectius –i no tan nous–, com ara famílies monoparentals o persones grans, que també poden ser beneficiaris de la política social de creació de vivenda.

Tenim un propòsit de futur, i és posar sobre la taula els mecanismes que estiguin al nostre abast perquè els habitants de Cornellà aconseguixin disfrutar al màxim de viure en aquesta ciutat, amb accés a la vivenda, al màxim d'equipaments i en un entorn com a tots ens agrada. ●

48 vivendes, totes dues a l'avinguda de la Línia Elèctrica i ja sortejades.

Altres actuacions en projecte, recollides al Pla d'Habitatge, estan situades al sector Millàs (205 vivendes), l'avinguda de Sant Ildefons (90 vivendes) i el barri del Pedró (42 vivendes).

## PLANIFICACIÓ PROMETEDORA

Respecte al Pla d'Habitatge, s'ha d'assenyalar una important novetat, i és la inclusió del sector Ribera-Salines com a àrea residencial estratègica (ARE) per part de la Generalitat. S'han planificat un total de 2.497 vivendes, 80% de les quals serien protegides. La seva creació té com a objectiu crear un nou àmbit de centralitat urbana centrat en el sòl residencial i els serveis, formalitzar la nova façana de la ciutat al riu Llobregat i satisfer la demanda de sòl per a vivendes a un preu assequible.

El sector Ribera-Salines té una superfície total de 54 hectàrees i el sòl edificable serà aproximadament de 332.000 metres quadrats. Amb aquestes 2.000 vivendes en règim de protecció, serà l'àrea residencial estratègica que destina més quantitat d'habitatges en règim de protecció dels aprovats per la Generalitat de Catalunya.

Fa pocs dies, s'ha posat a informació pública el projecte de creació d'una nova estació de la línia de FGC al seu pas per Cornellà, precisament per donar servei a aquest nou barri de Ribera-Salines. Aquest està localitzat al sud dels barris Centre i Riera, i contigu a una zona d'equipaments profundament desenvolupada i transformada durant els últims anys: acull el nou estadi del RCD Espanyol o el Parc Esportiu Llobregat, a més d'altres equipaments esportius i educatius.

## INFORMACIÓ ACCESSIBLE

De moment, Ribera-Salines es tracta d'un projecte en fase de planificació. El treball diari es continua vehiculant a través de l'Oficina Local d'Habitatge, que reuneix tots els serveis i recursos de què la ciutat de Cornellà disposa, i està al costat de les instal·lacions d'Emducsa. Entre altres, ofereix serveis d'informació i assessorament sobre promocions de vivenda municipal, borses de vivenda, i ajudes al pagament de lloguers, a la rehabilitació d'edificis i per accedir a vivendes protegides.

Per facilitar l'accés a les persones interessades en l'adquisició o l'arrendament d'habitatges protegits d'aquelles promocions –públiques o privades– que es portin a terme a la ciutat, l'ajuntament posa a disposició el Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Cornellà de Llobregat. L'empresa municipal Emducsa s'encarrega de la gestió i el control d'aquest registre, i les sol·licituds es poden portar a terme a través de la web [www.emducsa.com](http://www.emducsa.com).

Actualment, està oberta una convocatòria especial per sol·licitar una de les vivendes adaptades a persones amb problemes de mobilitat que queden vacants en la promoció Destraleta-2, així com a la de la carretera d'Esplugues i l'avinguda de Salvador Allende. ●