

La vivienda en Barcelona, algunas experiencias y pensando en el futuro

Como en muchas otras grandes ciudades en la actualidad, los habitantes de Barcelona han visto peligrar crecientemente el acceso a la vivienda en los últimos años. Este artículo analiza la variedad de iniciativas que ha puesto en marcha el Ayuntamiento de Barcelona con el objetivo de cumplir el derecho a la vivienda tratando de incrementar el parque de vivienda asequible para la ciudadanía.

El tema del acceso a una vivienda sigue siendo una de las principales preocupaciones de los habitantes en las grandes ciudades y afecta a amplios segmentos de población, sobre todo después de la crisis de estos últimos años. La disminución en valor real de los salarios de buena parte de la clase media, ha aumentado enormemente el segmento social de familias y ciudadanos/as imposibilitados de acceder a una vivienda, ya sea de compra o de alquiler. Esta situación adquiere cotas muy preocupantes en las grandes ciudades en las que los precios de venta y alquiler aumentan continuamente, provocando la gentrificación sobre todo en los centros urbanos. A ello hay que añadir los efectos del cambio climático que provoca temperaturas cada vez más extremas tanto en verano como en invierno, con efectos directos sobre la salud de las personas y aumentando el riesgo de pobreza energética.

En el caso de Barcelona esta situación se ve agravada todavía más por el efecto turismo que está transformando la ciudad de forma importante y tiene efectos directos sobre el nivel de gentrificación de algunos barrios. Ante esta circunstancia de gran complejidad, el Ayuntamiento de Barcelona, aprobó el *Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025* (Plan para el derecho a la vivienda), que contiene las principales líneas de actuación dirigidas fundamentalmente a ampliar la oferta de vivienda asequible al mayor número de familias posible. La ciudad continúa haciendo esfuerzos tanto en materia presupuestaria como

Núria Pedrals
Pugés es
arquitecta,
presidenta de AuS
(Arquitectos por
la Sostenibilidad)
y coordinadora de
OBRA
(Observatorio
para la
Rehabilitación de
Barcelona)

en materia legislativa y social para paliar este problema, a pesar de que, como sabemos, las competencias en materia de vivienda no son de la administración local directamente. La constante evolución de las circunstancias, obliga a buscar soluciones nuevas e imaginativas, y aprovechar las experiencias de otras ciudades que están viviendo situaciones similares, todo ello con la finalidad de aumentar el parque de vivienda pública, y poder ofrecer a los ciudadanos un abanico de posibilidades lo más amplio posible que le permita el acceso a una vivienda.

La *Llei pel Dret a l'Habitatge 18/2007*, vigente en Cataluña, ofrece un amplio conjunto de herramientas jurídico-legales, que han sido escasamente aprovechadas y desarrolladas hasta el momento. El Ayuntamiento de Barcelona, con vistas al futuro, está promoviendo el desarrollo legislativo necesario para poder hacer uso de estas herramientas, que están precisamente pensadas para proporcionar vivienda asequible a la población.

La experiencia actual

Uno de los aspectos importantes que se están desarrollando en estos últimos años, es la oferta de vivienda pública en alquiler, tanto en obra nueva como en rehabilitación, en sustitución a la forma habitual de compra que se había ofertado mayoritariamente hasta ahora. El Ayuntamiento está consolidando la ampliación de un parque de vivienda propio insuficiente en la actualidad, que le permita dar solución a las demandas de ciudadanos que no pueden permitirse otra forma de acceso a la vivienda. El registro público de solicitantes es el órgano desde el que se organizan las listas de demanda y adjudicación en función de las diferentes necesidades.

El Ayuntamiento, a través del *Institut Municipal de l'Habitatge (IMHAB)*, construye de nueva planta, edificios de vivienda para alquiler social, y aunque esta es la manera tradicional que las administraciones han utilizado para ofrecer alquiler social, la dificultad de encontrar solares para este fin es muy alta en una ciudad tan consolidada como Barcelona.

Una alternativa es, adquirir edificios construidos, habitualmente en mal estado de conservación y con situaciones diferentes grados de ocupación, desde los que están en situación de contrato legal hasta la "okupación" pasando por la infravivienda, la sobreocupación, el realquiler etc.

Estos edificios, se rehabilitan integralmente, para ser destinados a alquiler social. La rehabilitación se hace con criterios de eficiencia energética, de accesibilidad física (ascensores), y de habitabilidad. Comportan un elevado gasto económico tanto de compra como de rehabilitación, y la implicación de los servicios sociales y jurídicos de la administración.

Últimos ejemplos de este tipo de actuación, los tenemos en los edificios de la calle Lancaster, y de la calle Hospital en Ciutat Vella, o de la antigua fábrica de Fabra i Coats, recientemente transformada en edificio de viviendas, entre otros muchos. En todos estos casos, el Ayuntamiento mantiene la propiedad, gestiona y asume con presupuestos propios las obras de transformación o rehabilitación, la adjudicación de inquilinos y el mantenimiento de los edificios. Es una modalidad de costos muy elevados para la administración actuante.

Uno de los aspectos importantes que se están desarrollando es la oferta de vivienda pública en alquiler, tanto en obra nueva como en rehabilitación, en sustitución a la forma habitual de compra

Otra línea de actuación tradicional son las ayudas a fondo perdido, ya sea para pagar el alquiler, o para sufragar obras de rehabilitación de viviendas y edificios. Estas subvenciones se otorgan por convocatorias públicas anuales y, en estos últimos años, se han dirigido especialmente a los colectivos más vulnerables. Para determinar los ámbitos de vulnerabilidad de la ciudad, se encargó a la Universidad Politécnica de Cataluña el estudio de barrios vulnerables que ha concluido en la confección de un mapa en el que se muestran gráficamente la situación de estos barrios.

Pero no todo se hace dependiendo únicamente de los fondos públicos de la administración. También se abren otras posibilidades en el marco de la vivienda cooperativa, que comportan la iniciativa y participación de entidades privadas. Estas fórmulas de gran tradición en el norte europeo, empiezan a implementarse también en España y en Barcelona concretamente. La fórmula desarrollada en Barcelona, es la que llamamos «covivienda cooperativa en régimen de cesión de uso». La administración cede, previo concurso, —a cambio de un canon anual y unas condiciones en los precios de las cuotas de uso de las viviendas—, el uso de un suelo edificable para vivienda social a una cooperativa durante un período largo, habitualmente 75 años. Es la cooperativa la que se hace cargo de todo el proceso, la construcción, la adjudicación de las viviendas, y la gestión tanto del mantenimiento del edificio como la de posteriores adjudicaciones en caso de vaciarse una vivienda. En esta fórmula, el Ayuntamiento mantiene la propiedad del suelo de cara al futuro y con un coste mucho menor, ya que no construye ni mantiene el edificio.

Un ejemplo reciente de esta fórmula lo tenemos en la Cooperativa La Borda, que ha construido un edificio de nueva planta en el barrio de Sants, que además del funcionamiento habitual en régimen cooperativo, ofrece un edificio altamente eficiente, construido empleando materiales naturales como la madera, y que ha cuidado especialmente el diseño de las

viviendas de forma que puedan ser flexibles en función de futuras necesidades. Ofrece también espacios comunes para algunos servicios y sus habitantes están organizados y muy satisfechos con sus viviendas y con las posibilidades de actividades comunitarias que les ofrece este tipo de edificio.

También se utiliza el régimen cooperativo en edificios existentes que deben ser rehabilitados. El Ayuntamiento compra el edificio y lo cede, via concurso, a la cooperativa a cambio de un canon anual y de unas condiciones de precios de uso de las viviendas, por un período igualmente largo de años. La cooperativa, igual que en el edificio de nueva construcción, en este caso rehabilita, gestiona, mantiene y adjudica las viviendas. También en este caso, el Ayuntamiento mantiene la propiedad del suelo.

Como edificio rehabilitado con esta modalidad tenemos el de la calle Princesa gestionado por la cooperativa Sostre Cívic, que también ofrece singularidades constructivas, como un muro de fachada que a la vez ejerce de calefactor, y de funcionamiento, con espacios para usos comunitarios, además de un huerto en la cubierta cultivado por los propios vecinos que están muy implicados en la gestión del propio edificio.

La aceptación del modelo cooperativo se está extendiendo por toda España. Estas cooperativas tienen proyectos con largas listas de asociados que esperan poder acceder a alguna de las viviendas en un futuro, ya sean de nueva planta o rehabilitación. Es una fórmula que no implica obligadamente la cooperación público-privada, puede darse el caso de cooperativas 100% privadas, pero que, en caso de darse esta colaboración, permite ofrecer vivienda a unos precios asequibles a un amplio segmento de población. Al mismo tiempo, la administración que cede el uso del suelo conserva la propiedad, evitando futuras especulaciones.

Otro de los problemas que aparecen en la ciudad es la emergencia habitacional producida por la inmigración y la derivada de los procesos de gentrificación que producen el aumento de los alquileres en las ciudades. Encontramos un segmento de población, que necesita urgentemente vivienda a veces de forma temporal. Para dar solución a este tipo de situaciones, el Ayuntamiento de Barcelona ha promovido la construcción de alojamientos temporales con sistemas tecnológicos prefabricados modulares tipo contenedores marítimos: el proyecto *APROP*.

Este tipo de alojamientos se sitúan en solares temporalmente vacíos, y permiten ser montados, desmontados y trasladados a otros lugares para posterior reutilización, cuando sea necesario ocupar el solar de forma definitiva. El proyecto *APROP*, puede incluir la construcción de equipamientos comunitarios en las plantas bajas de los edificios y los alojamientos de 1 ó 2 habitaciones en las plantas altas, cubiertas verdes y niveles de habitabilidad

adecuados. Están pensados para una duración de cinco años aproximadamente. Los costes de este tipo de edificios son menores que la construcción tradicional, y su ejecución mucho más rápida. La gestión y construcción de un edificio de viviendas tradicional, puede tardar entre cuatro y cinco años. Los alojamientos del proyecto APROP, pueden ejecutarse en plazos no superiores a un año.

Se abren otras posibilidades en el marco de la vivienda cooperativa y fórmulas en las que el suelo permanece bajo titularidad pública

Son soluciones a corto plazo y permiten una distribución territorial que ayuda a paliar los efectos de la gentrificación. Esta medida de urgencia para ofrecer viviendas, también ha sido experimentada con éxito en otras ciudades europeas. Aquí en Barcelona se están construyendo proyectos piloto en Ciutat Vella, en Glòries y Can Batlló. Alguno de ellos se ha terminado recientemente.

La *Llei pel Dret a l'Habitatge de 18/2007*, en su artículo 3.d, define el concepto de vivienda vacía como las viviendas que llevan más de dos años sin uso de forma injustificada. En estos casos, la Ley permite la intervención de la administración para poner en servicio estas viviendas en régimen de alquiler social con la finalidad de facilitar vivienda asequible a los ciudadanos. Uno de los trabajos iniciales para abordar esta controvertida medida ha sido la de obtener un censo real de estas viviendas.

El Ayuntamiento de Barcelona ha realizado este censo con métodos innovadores y totalmente fiables, encuestas personalizadas, control de consumos, etc. El resultado es que de la totalidad de las más de 800.000 viviendas que actualmente existen en la ciudad de Barcelona, no más del 1,5%, pueden considerarse vacías. Cifra inferior a las que se habían barajado hasta la realización del censo fiable.

Para ofrecer al propietario garantías de buena gestión de sus viviendas vacías, se han creado varias entidades. Desde el año 2009, la *Borsa d'Habitatge de Lloguer Social*, gestionada por el consorcio de la Vivienda de Barcelona, y desde el año 2015 la Fundación Habitat 3 en el ámbito privado ejercen de mediadoras entre los propietarios que disponen de viviendas vacías y posibles inquilinos del tercer sector, garantizando a los propietarios el retorno de la vivienda en condiciones a cambio de un pacto de alquiler por debajo del precio de mercado. La Borsa y Habitat 3 rehabilitan si es el caso, gestionan el mantenimiento de la vivienda y ofrecen una garantía de buena práctica inmobiliaria al propietario al mismo tiempo que contribuyen a aumentar el parque de vivienda de alquiler social.

Otras medidas (de cara al futuro) iniciadas en la última legislatura

Como se ha comentado, la gran consolidación de la ciudad dificulta enormemente la posibilidad de disponer de solares vacíos para nueva construcción de vivienda en general y protegida especialmente. El Ayuntamiento, consciente de esta situación, ha tomado una medida destinada a obtener viviendas de protección pública, mediante la modificación del Plan General Metropolitano de Barcelona (PGM), que obliga a destinar el 30% de techo de vivienda que se construya a vivienda protegida, tanto en el caso de nuevas edificaciones como en grandes rehabilitaciones, en unas determinadas condiciones y mínimos de metros cuadrados edificables.

La *Llei pel Dret a l'Habitatge* permite la intervención de la Administración para poner las viviendas vacías en régimen de alquiler social con la finalidad de facilitar vivienda asequible a la ciudadanía

Se prevé que esta modificación del PGM, aprobada en diciembre de 2018, tenga varias consecuencias. Por una parte, el aumento de vivienda protegida en suelos urbanos consolidados; por otra, también importante, es que estas viviendas estarán intercaladas con viviendas de régimen libre, ello evitará la formación y estigmatización de bolsas de vivienda protegida, como ocurre en ocasiones donde la vivienda protegida se agrupa en polígonos o barrios habitualmente alejados de los centros urbanos. Es una medida que promueve la igualdad y la convivencia entre los usuarios de diferentes tipos vivienda y que otros países del norte de Europa ya han implantado.

Como último beneficio, y no menos importante, destacaremos que esta medida se realizará con la colaboración y participación de la empresa privada, que suele ser la propietaria del suelo o del edificio a rehabilitar y que llevará a cabo las obras de construcción.

Otro de los proyectos innovadores que se han iniciado en estos últimos años ha sido el concurso internacional promovido conjuntamente con la ciudad de Nueva York, *Affordable Housing Challenge*. Este concurso ha sido fallado recientemente, la propuesta ganadora *CAH-ATRI* es una colaboración entre el proyecto de «innovación para la inclusión social» del grupo Straddle 3 de Barcelona, conjuntamente con el «sistema de construcción para vivienda asequible» de la Universidad Nacional de Colombia.

Este proyecto, propone aprovechar los vacíos que existen en la ciudad consolidada para edificar, con sistemas rápidos, ligeros e innovadores tecnológicamente, viviendas asequi-

bles en estos lugares. Se propone aprovechar los edificios que no han agotado su altura edificable, y también equipamientos públicos o infraestructuras que permitan estas construcciones. El proyecto está todavía en fase incipiente y todavía se desconoce cuál será el resultado en cuanto al número de viviendas que será posible construir.

Otra de las herramientas que permite la *Llei pel Dret a l'Habitatge 18/2007* de Cataluña, es la posibilidad de ejercer el derecho de tanteo y retracto por parte de la administración, en las áreas que se delimiten para este fin.

El pasado mes de diciembre, la Subcomisión de Urbanismo de la Generalitat de Cataluña, aprobó definitivamente la Modificación del Plan General Metropolitano para la declaración de área de tanteo y retracto de toda la ciudad de Barcelona. Esta modificación, tramitada a instancias del Ayuntamiento, permite el ejercicio del derecho de tanteo y retracto en cualquier barrio de la ciudad. Las transmisiones de edificios plurifamiliares enteros de uso mayoritario de viviendas, los terrenos sin edificar o los terrenos con edificaciones ruinosas o desocupadas y las viviendas que se demuestren vacías con los criterios que determina la misma Ley 18/2007 quedan sometidos al tanteo y retracto.

Este derecho puede ser ejercido por el Ayuntamiento de Barcelona directamente o por la entidad que el mismo designe en los términos que prescribe el artículo 15 de la Ley 18/2007. Esta opción, abre las puertas a poder ejercer este derecho sin depender única y exclusivamente de los presupuestos municipales.

El ejercicio de este derecho, ofrece múltiples beneficios para la ciudad que podrá incrementar el Patrimonio de Suelo y Vivienda por este sistema. Podrá intervenir en el mercado inmobiliario y de suelo evitando especulaciones, incrementará la oferta de vivienda asequible y facilitará la conservación y rehabilitación de edificios en mal estado en cualquier barrio de la ciudad y donde sea más necesario actuar.

Habitatge Metròpolis Barcelona SA (HMB), es un operador público-privado que permitirá ampliar la oferta de vivienda asequible en forma de alquiler en toda el Área Metropolitana de Barcelona. Esta sociedad de capital mixto, creada recientemente, está formada por el Ayuntamiento de Barcelona y el Área Metropolitana en un 50%. El otro 50%, lo aportará un socio privado que está en proceso de selección.

El objetivo fundamental de esta sociedad, que se enmarca dentro de los objetivos de colaboración público-privada del *Pla pel Dret a l'Habitatge*, es la creación de vivienda para alquiler social y para venta. La sociedad gestionará todo el proceso, incluido el mantenimiento y la transmisión de viviendas si es necesario y aligerará la carga de gestión y presupuestaria directa del Ayuntamiento de Barcelona. Se prevé que HMB gestionará 2.250

viviendas en los próximos ocho años en la ciudad de Barcelona y otras tantas en el Área Metropolitana.

De forma incipiente, se está considerando la posibilidad de cambiar el uso de algunos locales comerciales de planta baja, que no tienen demanda como comercios, por viviendas asequibles. Este cambio permitiría la reconversión de estos locales de bajo uso por viviendas accesibles aumentando la oferta de este segmento de demanda. Las condiciones para poder tramitar este cambio todavía están en estudio.

La efectividad real de estas medidas la veremos en los próximos años, podremos valorar cuáles de ellas son las más interesantes y eficientes, pero en cualquier caso, la ciudad de Barcelona está poniendo las bases para su implementación en el futuro inmediato con el objetivo principal de cumplir el *Pla pel Dret a l'Habitatge*, que es el de aumentar el parque de vivienda asequible para ofrecerlo a la ciudadanía.