

REHABILITACIÓ. DE L'HABITATGE BUIT A L'HABITATGE SOCIAL

El gran nombre de desnonaments, al no poder fer front als compromisos crediticis, va alertar i obligar a organitzar la societat per donar resposta a una emergència social que paradoxalment deixava gent al carrer mentre que es multiplicaven els pisos buits.

Aquest va ser, un dels principals detonants perquè el dret a l'habitatge, promogut ja en època de la bombolla immobiliària, és convertís finalment en un dels eixos de les polítiques socials, amb l'objectiu que l'exclusió al seu accés no fos endèmica.

La ciutat de Barcelona ha hagut de donar resposta a aquest repte, iniciant un programa per reincorporar pisos buits en el cicle residencial, per tal d'augmentar la seva bossa d'habitatge destinada a lloguer social i anticipar-se a problemes d'envelliment prematur que pateixen les construccions sense usuaris que en facin un correcte manteniment.

Actualment la ciutat consta d'un parc edificat envellit; Com d'altres, pateix la manca de sòl residencial edificable de titularitat pública, especialment en l'àmbit del centre històric i barris limítrof; Barris amb un teixit urbanístic molt consolidat i en molts casos amb un interès patrimonial que inhabilita les possibilitats de transformació exterior i volumètrica.

Ciutat vella i la Barceloneta especialment, tenen moltes construccions centenàries, edificades en parcel·les medievals molt petites on les condicions d'habitabilitat són mínimes i la seva accessibilitat, tot i els programes per implantació d'ascensors, és encara insuficient. Juntament amb l'Eixample, Poblesec i Gràcia han patit, amb major quantitat, la translació de part del seu parc d'habitatges cap allotjaments turístics. Són a més, barris amb gran atractiu per nous residents Europeus que s'estableixen a la ciutat en format de lloguer lliure, al qual poden accedir ja que el seu poder adquisitiu és més elevat o perquè hi ubiquen també els seus espais de treball.

Tot plegat ha produït tensions socials derivades de les diferents dinàmiques de vida entre residents i turistes, incrementats per la concentració d'oci nocturn que atrauen aquestes àrees del centre.

Un augment desmesurat del preu del lloguer, que ha contaminat a l'alça la resta de barris i ciutats veïnes; Una centrifugació de la població cap a barris més exteriors o ciutats de la corona metropolitana, un envelliment de la població, que al final de la seva vida ha de marxar.

La ciutat s'ha de dotar doncs, de nous mecanismes per poder realitzar habitatge social en tots els seus barris, per tal de contribuir a tenir una base de residents diversos, que garanteixin un pols vital continuu del barri. I fer-ho sense sòl urbà disponible. La rehabilitació d'habitatges esdevé una alternativa necessària i cal activar-la.

La fundació Habitat3 ha desenvolupat el programa impulsat per l'Ajuntament de Barcelona, captant habitatges buits a través de la borsa que el govern municipal ha generat en els darrers anys. Les propietats són cedides per diverses raons, les quals haurà de donar resposta l'administració local per tal de fer atractiu l'acord.

L'aspiració es recuperar habitatge arraconat, en un estat precari, per tal que es pugui convertir en un habitatge social amb un lloguer realment assequible, significativament per sota del preu de mercat.

Majoritàriament els propietaris disposen d'un pis de més de 45 anys, força compactes amb una superfície habitable que oscil·la entre els 50 i els 75m², i en general d'una distribució correcta. Normalment tenen acabats originals i molts consten de reformes fragmentades i de poca qualitat, de terres, cuines i banys; Instal·lacions en franca obsolescència; Fusteries malmeses i amb unes infiltracions importants; I tancaments bàsics que no garanteixen una estabilitat de les condicions tèrmiques de l'interior.

Pisos que necessiten d'una inversió econòmica i de gestió importants per tal d'adequar-los a les exigències d'habitabilitat bàsiques i els requeriment del mercat de lloguer. Esforços que les propietats, no poden, no volen o no tenen la capacitat per fer-ho. La inversió i la gestió les fa l'administració local, a través de la Fundació Habitat3.

L'acord de cessió és per 36 mesos, prorrogables a 12 més, en els quals l'habitatge es rehabilita amb una tipologia d'intervenció sistemàtica i pautada econòmicament, centrada en la transformació o millora de cambres higièniques i cuines, renovació d'instal·lacions i millora de tancaments, minimitzant la seva substitució. No es modifiquen les distribucions. L'agilitat en la redacció del projecte de reforma i la seva execució és clau per tal de fer viable l'actuació.

Un cop habilitat el pis es posa a disposició dels educadors socials d' habitat 3 que fan l'acompanyament de les famílies en la seva nova llar. Aquests paguen un lloguer social, per sota del preu de mercat d'aquella àrea. El qual serveix per anar retornant en 36 mesos el 80% de la inversió inicial realitzada per l'administració local a un interès 0 i amb un 20% subvencionat per l'ens local. Un cop finalitzat el període de cessió, el pis torna a mans privades, reformat.

La simbiosi es produeix gràcies a la confluència d'una motivació pública fonamentada amb un dret bàsic, amb els interessos i consciència d'uns propietaris privats disposats a cedir el seu immoble per un període de temps.