

EL 9 NOU continua amb la publicació d'articles previs al Debat Transversal d'Arquitectura que tindrà lloc a Vic entre els dies 13 i 22 de juny. En aquesta ocasió, l'arquitecta Núria

Colomé reflexiona sobre una de les qüestions més sensibles en el moment actual: què es pot fer amb el parc d'habitatges buits i com es pot crear a partir d'ells habitatge assequible.

# Generar habitatge assequible a partir dels habitatges buits



**Núria Colomé**  
Arquitecta. Celobert Cooperativa

La crisi econòmica ha generat una crisi habitacional al nostre país, i cada vegada són més les persones que no poden accedir a un habitatge a través del mercat i necessiten el suport de l'administració per accedir a un habitatge assequible. Aquesta situació coincideix en un moment en què la política tradicional de generació d'habitatge assequible, basada en la promoció de nou habitatge, està aturada i fins i tot hi ha dificultats per posar en funcionament els habitatges construïts, ja que la població no disposa de la capacitat econòmica per fer front a les hipoteques i els municipis no tenen capacitat per transformar en lloguer les promocions existents. En aquest context, la generació d'habitatge assequible a través de l'activació d'habitatge buit existent esdevé una línia estratègica essencial.

Però, què és un habitatge buit? Per què és problemàtica la seva presència? Què podem fer per posar-los en ús? A continuació us donem algunes claus i en parlarem a Vic el dia 21 de juny, en el marc dels Debats Transversals d'Arquitectura: jornades de reflexió. Encreuant mirades, coordinant necessitats.

## Què és un habitatge buit?

D'acord amb la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, un habitatge buit és aquell que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. Així doncs, no tot l'habitatge sense ús és un habitatge buit, la mateixa llei estableix com a causes justificades per al desús d'un habitatge el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i aquelles propietats objecte de litigi judicial pendent de resolució.

En qualsevol cas, la presència d'habitatge buit als nostres municipis és significativa. El cens de població i habitatges de 2011 en detectava 2.687 (un 14% del parc residencial) a Vic i 1.223 a Ripoll (20,6%).

## Per què és un problema i una oportunitat la presència d'habitatges buits?

En primer lloc, els habitatges buits pateixen un procés de degradació que fa necessari realitzar obres d'adequació cada vegada més costoses. En segon lloc, aquests habitatges degraden l'entorn on se situen, quan la degradació es deixa veure a l'exterior i s'apaga la vida al seu voltant. Finalment, en el moment en què augmenten els habitatges buits, disminueixen els habitatges disponibles al servei de la ciutadania i, per tant, es dificulta l'accés a l'habitatge. En aquest darrer punt hi trobem una clau fonamental, un habitatge buit pot esdevenir un habitatge assequible si trobem mecanismes que ofereixin garanties a la propietat i facilitin la inversió.

## Què podem fer per posar en ús aquests habitatges?

Tradicionalment les administracions han establert programes com la borsa de lloguer, els ajuts a la rehabilitació o les subvencions al pagament del lloguer, que han facilitat l'activació d'habitatges buits a petita escala. No obstant, la situació actual fa necessari abordar una política activa i planificada que busqui noves solucions. Per fer-ho cal treballar en tres línies bàsiques: conèixer i planificar, actuar i sancionar.

Per abordar els problemes específics de cada municipi caldrà dotar-nos del coneixement i l'estratègia necessària. És recomanable redactar un pla local d'habitatge que ubiqui els problemes i potencialitats del municipi, així com un cens d'habitatges buits, que dimensioni la problemàtica, detecti els entorns més afectats i quin tipus d'actuacions tirar endavant.

Per altra banda, caldrà avaluar els programes d'estímul existents.

Pel que fa a la capacitat d'actuar, podem introduir nous programes i construir un pla d'activació d'habitatges buits. En primer lloc, podem impulsar nous models d'accés a l'habitatge, com la masoveria urbana\* o les cooperatives de cessió d'ús\*. Aquests models potencien l'ús de l'habitatge per sobre del seu valor com a possessió i faciliten els processos col·lectius. En segon lloc, podem potenciar i implementar equips de captació d'habitatge buit per tal que la propietat els cedeixi a l'Ajuntament o a entitats socials, per destinar-los a habitatge assequible. En tercer lloc, podem establir acords amb entitats financeres per a què cedeixin els habitatges buits. Per fer-ho possible caldrà divulgar la

problemàtica i les propostes existents i formar el personal tècnic responsable d'aplicar-les, per tal d'iniciar un procés de canvi cap a la percepció de l'habitatge com un bé d'ús.

Finalment, la sanció és important pel seu valor com a element de pressió cap a la propietat. Disposem d'un marc legal que permet sancionar la propietat si no compleix amb el seu deure de manteniment i conservació i si tot i l'oferiment de mecanismes d'activació manté els seus habitatges buits.

Així doncs, cal posar-se a treballar de forma proactiva i amb una visió global, conjuntament amb les persones propietàries, aquelles amb necessitats d'habitatge assequible, tècniques municipals i externes i representants polítiques per construir alternatives que permetin activar aquests habitatges i generar habitatge assequible per a tots i totes.

\* masoveria urbana: contracte pel qual se cedeix un habitatge a canvi de la realització d'unes obres de rehabilitació i manteniment acordades.

\* cooperativa de cessió d'ús: és aquella on les persones usuàries tenen el dret a utilitzar un habitatge de manera indefinida en el temps, però no en són les propietàries.

