

Empresariado urbano y vivienda

■ Empresariat urbà i habitatge

A Catalunya diversos mitjans de comunicació han recollit opinions que situen la densificació i la reducció dels estàndards mínims de l'habitatge —especialment, la superfície— com una solució al problema d'allotjament que pateix un ampli sector de la població. Així ho han plantejat diverses associacions de promotors i constructors, a partir de la constatació d'una escassetat de sòl disponible que justificaria aquestes mesures. Aquests empresaris urbans i alguns gestors públics confien en la fórmula que ofereix el mercat per solucionar el problema, una fórmula basada a subscriure hipoteques durant més anys per habitatges cada vegada més petits. Aquesta lògica ha penetrat tan profundament en la societat catalana que es presenta amb un determinisme difícil de contradir i sembla tancar altres camins alternatius.

No és aliè a aquesta penetració el fet que el negoci immobiliari ha adoptat una estructura que concentra l'activitat i la viabilitat en el sector financer. Aquest sector abasta avui totes les facetes del negoci: és financer, constructor i promotor, propietari del sòl i prestador hipotecari. Aquesta concentració de poder explica l'actitud d'alguns gestors públics que —encara sent conscients del problema social que s'acosta— temen les conseqüències d'alterar alguna de les funcions que el sector financer assumeix avui en el negoci de la ciutat.

Però la resistència al canvi no prové exclusivament d'aquesta concentració de poder econòmic, sinó de l'extensió a sectors socials que, sent petits propietaris o hipotecats, tenen el paper d'accionistes que volen blindar-se davant de qualsevol sobresalt que pogués derivar-se d'afectar aquesta estructura empresarial. D'aquí ve la facilitat per sembrar inquietud social davant de qualsevol proposta de l'administració que pugui considerar-se intervencionista.

Però l'aparent seguretat de l'empresariat urbà s'esquerda davant l'evidència que el mercat lliure ha empitjorat l'accés a l'habitatge. Avui el conflicte s'estén als mateixos fills de molts accionistes del negoci, a una societat que no dona sortida a les aspiracions de les parelles joves, al col·lectiu d'immigrants o a qualsevol persona a qui li canvi la vida i, amb això, el sostre on ha de viure.

El posicionament de l'empresariat urbà davant el conflicte no ha pogut ser més tosc, recorrent a mecanismes ja coneguts en la història de l'urbanisme del nostre país, com ara les propostes d'augmentar la densitat i construir habitatges més petits. I, el que és més important, intentar confinar l'administració al paper subsidiari d'acceptar un urbanisme més permissiu i al seu torn responsabilitzar-se ella de donar sortida a la demanda insolvent.

Respecte a la necessitat d'augmentar la densitat, és possible que, en determinades situacions, convingui revisar a l'alça la densi-

■ Urban entrepreneurs and housing

Various of the media in Catalonia have reflected opinions that point to densification and a reduction in minimum housing standards, particularly surface area, as a solution to the housing problems facing a large sector of the population. The issue has also been addressed in this way by various associations of developers and contractors, which have seen a shortage of available land that would seem to justify such measures. In order to solve the problem, these urban entrepreneurs and some public administrators trust to the market formula, based on taking on longer-term mortgages for increasingly small dwellings. This logic has taken root so deeply in Catalan society that it has acquired a determinism that is difficult to contradict, seeming to disallow any alternatives.

Another factor in this view is the fact that property developers have adopted a structure that concentrates activity and feasibility in the financial sector. They therefore cover every facet of the business: they are at once financier, contractor and developer, landowner and mortgager. This concentration of power explains the attitude of certain public administrators, who, despite being aware of the social problem looming, fear the consequences of altering any of the functions played by the financial sector in the business of the city today.

However, resistance to change is not exclusive to this concentration of economic power; it is also present in the spread of social sectors which, as small owners or mortgagees, play the role of shareholders who want to protect themselves from any scares that might be caused by changing this business structure. Hence the ease with which social disquiet is sown in the face of any government proposal that might be seen as interventionist.

Yet the apparent security of urban entrepreneurship begins to crumble in the face of evidence that the free market has made access to housing more difficult. Today, the conflict extends to the children of many of the business's shareholders, to a society that offers no solutions to the aspirations of young couples, the immigrant community or anyone who changes their lifestyle and, with it, the roof over their head.

The stance of urban entrepreneurs on the conflict could not be cruder, since they resort to familiar mechanisms in our country's history of urban planning, such as proposals to increase density and build smaller dwellings or, more importantly, to try to confine the administration to the subsidiary role of accepting a more permissive form of urban planning, at the same time making it responsible for dealing with home-seekers who have insufficient resources.

As regards the need for greater density, in some situations it may be advisable to re-view densification with a view to increasing

■

En Catalunya, diversos mitjans de comunicació han recollido opinions que situen la densificació i la reducció dels estàndards mínims de la vivienda -en especial su superfície- como una solució al problema de alojamiento que padece un amplio sector de la población. Así lo han planteado diversas asociaciones de promotores y constructores, a partir de la constatación de una escasez de suelo disponible que justificaría dichas medidas. Estos empresarios urbanos y algunos gestores públicos confían en la fórmula que ofrece el mercado para solucionar el problema, basada en suscribir hipotecas, cada vez durante más años, por viviendas cada vez más pequeñas. Esta lógica ha penetrado tan profundamente en la sociedad catalana que se presenta con un determinismo difícil de contradecir y parece cerrar otros caminos alternativos.

No es ajeno a esta penetración el hecho de que el negocio inmobiliario haya adoptado una estructura que concentra su actividad y su viabilidad en el sector financiero. Éste abarca hoy todas las facetas del negocio: es financiero, constructor y promotor, propietario del suelo y prestamista hipotecario. Esta concentración de poder explica la actitud de algunos gestores públicos, quienes, aun siendo conscientes del problema social que se avecina, temen las consecuencias de alterar alguna de las funciones que el sector financiero asume hoy en el negocio de la ciudad.

Pero la resistencia al cambio no proviene exclusivamente de esta concentración de poder económico, sino de la extensión a sectores sociales que, siendo pequeños propietarios o hipotecados, juegan el papel de accionistas que quieren blindarse ante cualquier sobresalto que pudiera derivarse de afectar a esa estructura empresarial. De ahí la facilidad para sembrar inquietud social ante cualquier propuesta de la administración que pueda considerarse intervencionista.

No obstante, la aparente seguridad del empresariado urbano se resquebraja ante la evidencia de que el mercado libre ha empeorado el acceso a la vivienda. Hoy el conflicto se extiende a los propios hijos de muchos accionistas del negocio, a una sociedad que no da salida a las aspiraciones de las parejas jóvenes, al colectivo de inmigrantes o a cualquier persona a la cual le cambia la vida y, con ello, el techo donde residir.

El posicionamiento del empresariado urbano ante el conflicto no ha podido ser más tosc, ya que recurre a mecanismos ya conocidos en la historia del urbanismo de nuestro país, como son las propuestas de aumentar la densidad y construir viviendas más pequeñas. Y, lo que es más importante, de intentar confinar a la administración al papel subsidiario de aceptar un urbanismo más permissiu y a su vez de cargarla con la responsabilidad de dar salida a la demanda insolvente.

Respecto a la necesidad de aumentar la densidad, es posible que en determinadas situaciones convenga revisar al alza la densificación en zonas con insuficiente in-

ficació en zones amb una intensitat urbana insuficient, o que això es justifiqui per facilitar una determinada gestió urbanística. Però d'aquestes situacions particulars no pot derivar-se que l'aprofitament del sòl és il·limitat i que una suposada finalitat social permeti abandonar el concepte d'equilibri entre població i serveis que fins ara semblava animar la planificació urbanística. L'urbanisme compulsiu i d'oportunitat, sempre justificat per necessitats socials superiors, no és nou a Catalunya, i menys a Barcelona, on tradicionalment cada pla nou ha trobat la seva justificació en el fet d'assolir un major aprofitament econòmic del sòl.

Aquesta obstinació per la densificació ha arribat a instrumentalitzar arguments de la sociologia urbana, com aquell que diu que la densitat fomenta la urbanitat o la idea genèrica de la ciutat compacta o mediterrània. No sembla que aquest sigui el problema de les ciutats de l'entorn metropolità, o d'una ciutat com Barcelona, amb una densitat quatre vegades superior a la de Madrid i tres a la de Londres.

Per justificar la reducció dels estàndards de l'habitatge també s'aprofiten les dades sociològiques referides a la transformació de la família tradicional —la composició i la mida. Això no obstant, s'eludeix explicar que aquestes transformacions no han portat, en la majoria de països europeus, a disminuir la grandària dels nous habitatges i que allà són més grans que la mitjana del parc existent. Aquesta paradoxa s'explica perquè, si bé és cert el fenomen de la dissolució de la família extensa i el creixement de les monoparentals, també ho és que la nova situació exigeix a l'habitatge noves prestacions, derivades de l'estructura del mercat laboral i del treball a casa a partir de les noves tecnologies; de l'augment en l'edat d'emancipació de la gent jove i de l'esperança de vida; o de la necessitat de l'aïllament personal en estructures familiars cada vegada menys convencionals.

D'altra banda, els analistes econòmics coincideixen a assenyalar que els preus de l'habitatge lliure es fixen en funció de l'esgotament de la màxima capacitat d'endeutament que es preveu que pugui suportar la demanda. Això situa en un paper molt secundari la repercussió que pot tenir una superfície més gran en el preu final. Ho demostra el fet que el preu de venda del metre quadrat s'ha incrementat en un 150% des de 1998, mentre que el de la construcció ho ha fet al ritme de la inflació anual. Per això, en l'habitatge lliure, no hi ha res que faci pensar en l'eficàcia social dels petits habitatges ni que això suposi un abaratiment del producte. I això perquè no pot parlar-se de mobilitat efectiva dels usuaris en un moment en què l'increment dels preus de l'habitatge creix en proporció molt superior al de les rendes del treball i en què accedir a un habitatge obliga a destinar, cada dia més, un major percentatge del salari familiar o personal. En aquest sentit, recordem que les famílies espanyoles han superat en un 15% la seva capacitat d'endeutament. La dificultat per canviar d'habitatge augmentarà amb l'anunciat increment dels interessos hipotecaris i l'actual precarietat laboral. Amb aquest panorama és difícil no preveure que els habitatges-pont, o els minihabitatges destinats a facilitar l'emancipació, es convertiran en el succedani d'un habitatge estable i insuficient.

Si això és així, els plantejaments de densificació i de reducció de la superfície de l'habitatge són, per a la iniciativa privada, conceptes induïts per augmentar els beneficis de la promoció i

it in areas of insufficient urban intensity, or specific urban planning action may be justified. However, these specific situations must not lead to the supposition that land use is unlimited or to a supposedly social end that overrides the concept of balance between population and services that has apparently inspired urban planning to date. Compulsive, opportunistic urban planning, always justified by a higher social need, is nothing new in Catalonia, much less in Barcelona, since each new plan has traditionally justified itself by achieving increased economic use of the land.

This insistence on densification has even capitalized on arguments of urban sociology, such as the idea that density promotes urbanity or the generic concept of the compact, or Mediterranean, city. This does not seem to be the problem of cities in the metropolitan context, or in a city like Barcelona, which has a density four times greater than that of Madrid and three times that of London.

Sociological data regarding changes in the traditional family (makeup and size) has also been used to justify a reduction in housing standards. Advocates of these arguments have neglected to explain that in most European countries transformations have not led to a reduction in size of new homes, which tend to be larger than the existing average. This paradox is explained by the fact that, despite the break-down of the extended family and the growth in single-parent families, the new situation requires dwellings to meet new functions arising from the structure of the labour market and the home office since the advent of new technologies; from the rise in the age at which young people become independent and the increase in life expectancy; or from the need for privacy in increasingly less conventional family structures.

Furthermore, economic analysts agree that free-market housing prices are established in accordance with the maximum credit capacity that the target is calculated to have, relegating the number of square metres to a secondary role with regard to the final price. This is corroborated by the fact that the market price of a square metre has increased by 150% since 1998, whereas the cost of construction has kept pace with the annual inflation rate. As a result, in free-market housing there is no emphasis on the social efficiency of small dwellings and the fact that this should mean a fall in price of the product. This is because it is impossible to speak of effective user mobility at a time when the cost of housing is growing at a far higher rate than wages, and when access to a dwelling is forcing families or individuals to set aside an ever-higher percentage of their salaries. Spanish families are at present 15% over their credit capacity. The forecast increase in interest rates and the current precariousness of employment can only make moving more difficult. Given this outlook, it is difficult not to predict that the "mini-dwelling", a stopgap home intended to help young people leave the parental roof, will substitute the stable, inadequate dwelling.

If this should prove to be the case, plans for densification and the reduction in size of dwellings are, for private initiative, induced concepts to increase the profits of development and perpetuate the ongoing problem of a demand that is simply not met. It is, then, nothing new to recognise that free-

tenidad urbana, o que esto se justifique para facilitar determinada gestión urbanística. Pero de estas situaciones particulares no puede derivarse que el aprovechamiento del suelo sea ilimitado y que una supuesta finalidad social permita abandonar el concepto de equilibrio entre población y servicios, que hasta ahora parecía animar a la planificación urbanística. El urbanismo compulsivo y de oportunidad, siempre justificado por necesidades sociales superiores, no es nuevo en Cataluña, y menos en Barcelona, ya que tradicionalmente cada nuevo plan encontró su justificación en lograr un mayor aprovechamiento económico del suelo.

Este empeño por la densificación ha llegado a instrumentalizar argumentos de la sociología urbana, como que la densidad fomenta la urbanidad, o como la idea genérica de la ciudad compacta o mediterránea. No parece que éste sea el problema de las ciudades del entorno metropolitano, o de una ciudad como Barcelona, con una densidad cuatro veces superior a la de Madrid y tres veces a la de Londres.

Para justificar la reducción de los estándares de la vivienda también se aprovechan los datos sociológicos referidos a la transformación de la familia tradicional respecto a su composición y tamaño. Sin embargo, se elude explicar que estas transformaciones no han llevado, en la mayoría de países europeos, a disminuir el tamaño de las nuevas viviendas, las cuales, por otra parte son allí mayores que la media del parque existente aquí. Esta paradoja se explica porque, si bien es cierto el fenómeno de la disolución de la familia extensa y el crecimiento de las monoparentales, también lo es que la nueva situación exige de la vivienda nuevas prestaciones, derivadas de la estructura del mercado laboral y del trabajo en casa a partir de las nuevas tecnologías, así como del aumento en la edad de emancipación de la gente joven y de la esperanza de vida y, por fin, de la necesidad del aislamiento personal en estructuras familiares cada vez menos convencionales.

Por otro lado, los analistas económicos coinciden en señalar que los precios de la vivienda libre se fijan en función del agotamiento de la máxima capacidad de endeudamiento que se prevé pueda soportar la demanda. Ello sitúa en un papel muy secundario la repercusión que puede tener la mayor superficie en el precio final. Así lo demuestra el hecho de que el precio de venta del metro cuadrado se haya incrementado en un 150% desde 1998, mientras que el de la construcción lo ha hecho al ritmo de la inflación anual. Por ello, en la vivienda libre, nada hace pensar en la eficacia social de los pequeños habitáculos, ni en que tal medida suponga un abaratamiento del producto. Y esto porque no puede hablarse de movilidad efectiva de los usuarios en un momento en que el incremento de los precios de la vivienda crece en proporción muy superior al de las rentas del trabajo, con lo que acceder a una vivienda obliga a destinar un porcentaje cada vez mayor del salario familiar o personal. En este sentido, recordemos que las familias españolas han superado en un 15% su capacidad de endeudamiento. La dificultad para cambiar de vivienda aumentará con el anunciado incremento de los intereses hipotecarios y la actual precariedad laboral. Con este panorama, es difícil no prever que las viviendas-puente, o las miniviviendas destinadas a facilitar la emancipación, se conviertan en el sucedáneo de una vivienda estable e insuficiente.

Si esto es así, los planteamientos de densificación y de

mantenir el problema obert d'una demanda insatisfeta. Per això no és cap novetat reconèixer que amb les lleis del lliure mercat el problema de l'habitatge accessible no té solució, i que en aquest sentit és un exercici de cinisme polític i social reclamar una administració no intervencionista.

Administració promotora i intervencionista

A Catalunya la valoració de la política d'habitatge dels diferents governs s'ha centrat en la major o menor inversió en promoció d'habitatge públic. Per molts l'administració ha de dedicar la seva atenció exclusiva-ment a la demanda insolvent, a pal·liar el problema social dels que no arriben a pagar el preu abusiu derivat del negoci privat i l'especulació.

Però l'administració, en acceptar un paper merament assistencial, renuncia també a una política exemplificadora sobre la qualitat de l'habitatge i que aquest sigui valorat per les prestacions que ofereix. L'assistencialisme i la manca de lideratge fan que les dinàmiques —pública i privada— s'autoalimentin en la coincidència de la valoració dels aspectes merament economicistes del problema, sense preveure els efectes d'aquestes polítiques a mitjà o llarg termini.

Però quan el govern intenta actuar sobre aquesta qüestió, a partir per exemple de la nova Llei sobre el dret a l'habitatge, salten les alarmes. La dreta s'hi oposa; els empresaris urbans alerten sobre els perills de l'intervencionisme estatalista i fins i tot la tèbia socialdemocràcia tem posar en perill un dels pilars del desenvolupament econòmic de Catalunya. En el debat, com gairebé sempre, planeja el to autocomplaent d'un país que no sol o no vol mirar a l'exterior, reconèixer el seu endarreriment i comprovar, per exemple, que al País Basc les reserves per a habitatges de protecció oficial arriben al 65%, mentre que a Catalunya tot just se situen en el 30%.

Sense conèixer el final d'aquesta iniciativa legislativa, caldria convenir que exercir coherentment l'acció de legislar sobre aquest dret haurà de comportar un canvi en l'actitud de la mateixa administració a l'hora de promoure l'habitatge públic. I això, entre altres raons, perquè la nova llei pretén consolidar un parc d'habitatge assequible —ja sigui de protecció oficial o de promoció directa— en què la finalitat social es prolongui durant tota la vida útil d'un edifici (xifrada en un màxim de 90 anys). Establir aquests objectius a llarg termini hauria de dur aparellada la prioritització d'estratègies per mantenir el valor d'ús —la qualitat de les prestacions— el màxim temps possible. Al marge de les característiques constructives, avui ja garantides per les nombroses normatives i els controls tecnològics de la construcció, evitar l'obsolescència de les operacions hauria de passar per dos eixos bàsics:

A. Replantejar les condicions de l'entorn urbà

La dignitat de l'habitatge està íntimament lligada a la de l'entorn urbà. Per comprovar aquest principi n'hi ha prou amb l'exemple de la remodelació del barri de la Mina quaranta anys després de la seva construcció, precisament a causa de les deficiències en el plantejament urbanístic. La recuperació del concepte de densitat/dotació com un paràmetre urbanístic lligat a la qualitat de vida, l'organització espacial, la relació amb la ciutat contigua i la mixtura social són condicions indispensables per evitar operacions segregades o guetos socials.

market laws will not solve the problem of accessible housing, and that it is an exercise of political and social cynicism to call for a non-interventionist administration.

An interventionist administration as developer

In Catalonia, evaluations of the various governments' housing policies have centred on the varying degree of investment in the development of public dwellings. Many consider that the administration should devote its attention to the sector of the population that does not have the means, to alleviating the social problem of those who are unable to pay the outrageous prices created by private business and speculation.

By concentrating solely on its welfare function, the government is foregoing the opportunity to develop an exemplary policy of quality housing that is valued for the services it offers. This concentration on welfare combined with a lack of leadership means that both public and private dynamics feed on the valorization of purely economy-related aspects of the problem without foreseeing the effects of these policies in the mid- and long term.

When the government does attempt to take action, by means of the new Act on the Right to Housing, for example, alarm bells start ringing. The right wing is against it, urban entrepreneurs start pointing out the dangers of state interventionism and even lukewarm social democracy is afraid to endanger one of the pillars of Catalonia's economic development. The debate, as practically always, is dogged by the self-complacency of a country that does not tend or chooses not to look beyond its borders in an attempt to pinpoint where it is backward and to see, for example, that in the Basque Country the figures for subsidized housing are as high as 65%, whereas in Catalonia they barely reach 30%.

Without knowing the outcome of this legislative initiative, there is no denying that coherent legislation of the right to a dwelling has to involve a change in government attitudes to promoting public housing. And this, among other reasons, because the new law seeks to consolidate a fund of affordable housing, be it subsidized or in the form of direct development, that continues to provide a social function throughout the useful life of the building (currently a maximum of 90 years). Establishing these objectives for the long term should also entail prioritizing strategies to maintain the value of the housing—the quality of its function—for as long as possible. In addition to the characteristics of construction, which are guaranteed by numerous building regulations and technological monitoring, there are two main ways to avoid obsolescence.

A. By reconsidering the conditions of the urban environment.

Decent housing is intimately associated with a decent urban environment. This principle is corroborated by the remodeling of the district of La Mina, 40 years after its construction, precisely due to deficiencies in urban planning. A return to the concept of density/facilities as a planning parameter associated with quality of life, spatial organization, and the relation with the adjoining city and social mix are vital conditions in avoiding segregation or social ghettos.

reducció de la superfície de la vivenda son, para la iniciativa privada, conceptos inducidos con el fin de aumentar los beneficios de la promoción y de mantener el problema abierto de una demanda insatisfecha. Por ello no es novedad reconocer que, con las leyes del libre mercado, el problema de la vivienda accesible no tiene solución, y que en este sentido es un ejercicio de cinismo político y social reclamar una administración no intervencionista.

Administración promotora e intervencionista

En Cataluña, la valoración de la política de vivienda de los diferentes gobiernos se ha centrado en la mayor o menor inversión en promoción de vivienda pública. Para muchos, la administración debe dedicar su atención exclusivamente a la demanda insolvente, a paliar el problema social de los que no alcanzan a pagar el precio abusivo derivado del negocio privado y la especulación.

De este modo, cuando la administración acepta un papel meramente asistencial, renuncia también a una política ejemplarizante sobre la calidad de la vivienda y a que ésta sea valorada por las prestaciones que ofrece. El asistencialismo y la falta de liderazgo hacen que las dinámicas —pública y privada— se autoalimenten en la coincidencia de la valoración de los aspectos meramente economicistas del problema, sin prever los efectos de estas políticas a medio o largo plazo. Aun así, cuando el gobierno intenta actuar sobre esta cuestión, a partir por ejemplo de la nueva Ley sobre el Derecho a la Vivienda, saltan las alarmas. La derecha se opone, los empresarios urbanos alertan sobre los peligros del intervencionismo estatalista e incluso la tibia socialdemocracia teme poner en peligro uno de los pilares del desarrollo económico de Cataluña. En el debate, como casi siempre, planea el tono autocomplaciente de un país que no suele o no quiere mirar al exterior, reconocer su atraso y comprobar, por ejemplo, que en el País Vasco las reservas para viviendas de protección oficial llegan al 65%, mientras que en Cataluña apenas se sitúan en el 30%.

Aunque no conozcamos la conclusión de esta iniciativa legislativa, habría que convenir que ejercer coherentemente la acción de legislar sobre este derecho deberá comportar un cambio en la actitud de la propia administración a la hora de promover la vivienda pública. Y esto, entre otras razones, porque la nueva ley pretende consolidar un parque de vivienda assequible —sea de protección oficial o de promoción directa—, en el que la finalidad social se prolongue durante toda la vida útil de un edificio, cifrada en un máximo de 90 años. El establecer estos objetivos a largo plazo debería llevar aparejado priorizar estrategias para mantener el valor de uso —la calidad de las prestaciones— el mayor tiempo posible. Al margen de las características constructivas, hoy ya garantizadas por las numerosas normativas y controles tecnológicos de la construcción, evitar la obsolescencia de las operaciones debería pasar por dos ejes básicos:

A. Replantar las condiciones del entorno urbano.

La dignidad de la vivienda está íntimamente ligada a la del entorno urbano. Baste para comprobar este principio el ejemplo de la remodelación del barrio de La Mina, cuarenta años después de su construcción, precisamente a causa de las deficiencias en su planteamiento urbanístico. La recuperación del concepto de densidad/dotación como un parámetro urbanístico ligado a la calidad de

B. Progressiva superació de l'assistencialisme en l'habitatge públic

En un estat de benestar l'habitatge assequible no pot separar-se de l'habitatge digne. Una cosa és que en la conjuntura actual l'administració hagi de tutelar l'accés, mitjançant lloguer assequible o altres fórmules econòmiques, a col·lectius exclosos del mercat lliure, i una altra és que l'accessibilitat sigui a costa de la reducció de les mínimes condicions espacials i de confort perquè aquests grups desenvolupin dignament les seves aspiracions familiars o individuals. Ser jove o immigrant no ens parla de necessitats especials i diferenciades, i més quan a efectes assistencials l'edat de la joventut s'allarga fins als 35 anys. La dinàmica actual dels minipisos d'emancipació o pisos-pont ha nascut més d'un artifici urbanístic per ocupar com a residència zones qualificades inicialment per a altres usos que d'una valoració rigorosa de la racionalitat sociològica o econòmica de la proposta. I més tenint en compte que l'equipament d'un minipis és el mateix que el d'un de mitjà, i que el sobrecost del simple augment de superfície sempre serà menor que les des economies que generarà un parc d'habitatges que ja neix obsolet. En tot cas, tendir a la universalització del dret a l'habitatge implica acceptar que el grau d'eventual ocupació d'un habitatge ha de venir definit per l'usuari en funció de les seves possibilitats i necessitats i no pel promotor.

Finalment, no és objecte d'aquest article definir què s'entén per un habitatge digne, però sí apuntar-ne alguns aspectes:

A. El ric bagatge teòric i pràctic de l'experiència residencial europea, principalment durant el s. xx, situa la definició dels paràmetres bàsics d'un habitatge digne en la mera voluntat política per abordar-los. Temes com l'adaptabilitat o la flexibilitat; les recomanacions internacionals sobre la superfície necessària per albergar diferents programes ocupacionals; el diagnòstic funcional i econòmic per justificar els diferents tipus d'agrupació; la relació amb l'entorn; el paper de la industrialització o els sistemes d'avaluació continua de les intervencions, etc., són un capital inutilitzat en la cultura de l'administració catalana. Aquest fet només és explicable per la pervivència de la mentalitat assistencial i els plantejaments economicistes dels que gestionen la promoció d'habitatge públic.

A. A pesar de les proclames d'experimentalisme o de pretesa modernitat d'algunes campanyes fomentades des del sector immobiliari, l'esforç del disseny arquitectònic, encara que necessari, no és suficient per compensar les deficiències dels programes de l'habitatge públic.

Que l'habitatge ha de ser un bé assequible i digne, ho comencen a reclamar les manifestacions de joves al nostre país. A França, amb una política social més avançada que la nostra, ja ho han fet d'una altra forma més explícita. ♦

Rafa Cáceres

Traduït per Alèxia Costa

B. By moving beyond a welfare-oriented approach to public housing.

In a welfare state, affordable housing cannot be dissociated from decent housing. In the present situation, it is one thing for the administration to supervise, by means of affordable rents or other economic formulas, access for groups that are excluded from the free market, but it is quite another for accessibility to represent a reduction in the minimum conditions of space and comfort required by these groups to be able to decently attain their aspirations as a family or as individuals. Young people and immigrants do not necessarily have different or special needs, particularly when, with regard to state aid, the umbrella of "young people" extends to the age of 35. More than a rigorous approach to sociological or economic rationality, the present-day dynamic of mini-apartments for home-leavers is the product of a planning device to occupy, for residential purposes, areas initially earmarked for other uses. It costs the same to fit out a mini-apartment as an average sized one, and the additional cost of a simple increase in surface area is always less than the diseconomy generated by dwellings that are already obsolete when they are built. A move towards the universal right to housing means accepting that the degree of possible occupation of a home must be defined by the user according to his or her possibilities and needs, and not by the developer.

Finally, it is not the aim of this article to define the concept of decent housing, but there are certain aspects to be explored.

A. The ample baggage of theory and practice acquired in the European residential experience, principally in the 20th century, defines the basic parameters of a decent dwelling as the political will to address the issue. Themes such as adaptability or flexibility, international recommendations as to the surface area required to accommodate different occupational programmes, the functional and economic diagnostic to justify different types of grouping, the relation with surroundings and the role of industrialization or systems for the continual assessment of interventions, etc., are resources that are not used in Catalan government culture. This fact can only be explained by the continuance of the welfare mentality and the economy-based planning behind the development of public housing.

B. Despite protestations of experimentalism or the supposed modernity of campaigns promoted by the real-estate sector, efforts on the part of architectural design, though necessary, are not sufficient to make up for the deficiencies of public housing schemes.

Young people in our country are beginning to organize demonstrations to call for decent, affordable housing. In France, with a more advanced social policy than ours, they have already done so more explicitly. ♦

Rafa Cáceres

Translated by Elaine Fradley

vida, la organizació espacial, y la relación con la ciudad lindante y la mixtura social son condiciones indispensables para evitar operaciones segregadas o guetos sociales.

B. Progresiva superación del asistencialismo en la vivienda pública.

En un estado de bienestar, la vivienda asequible no puede separarse de la vivienda digna. Una cosa es que en la coyuntura actual la administración deba tutelar el acceso, mediante alquiler asequible u otras fórmulas económicas, a colectivos excluidos del mercado libre, y otra es que la accesibilidad sea a costa de la reducción de las mínimas condiciones espaciales y de confort para que éstos desarrollen dignamente sus aspiraciones familiares o individuales. Ser joven o inmigrante no nos habla de necesidades especiales y diferenciadas, y más cuando, a efectos asistenciales, la edad de la juventud se alarga hasta los 35 años. La dinámica actual de los minipisos de emancipación o pisos-puente ha nacido más de un artilugio urbanístico, para ocupar como residencia zonas calificadas inicialmente para otros usos, que de una valoración rigurosa de la racionalidad sociológica o económica de la propuesta. Más, teniendo en cuenta que el equipamiento de un minipiso es el mismo que el de uno mediano, y que el sobrecoste del simple aumento de superficie siempre será menor que las des economías que generará un parque de viviendas que nace ya obsoleto. En todo caso, tender a la universalización del derecho a la vivienda implica aceptar que el grado de eventual ocupación de una vivienda ha de venir definido por el usuario en función de sus posibilidades y necesidades, y no por el promotor.

Finalmente, no es objeto de este artículo definir qué se entiende por una vivienda digna, pero sí apuntar algunos aspectos:

A. El rico bagaje teórico y práctico de la experiencia residencial europea, principalmente durante el siglo XX, sitúa la definición de los parámetros básicos de una vivienda digna en la mera voluntad política para abordarlos. Temas como la adaptabilidad o la flexibilidad, las recomendaciones internacionales sobre la superficie necesaria para albergar diferentes programas ocupacionales, el diagnóstico funcional y económico para justificar los diferentes tipos de agrupación, la relación con el entorno, el papel de la industrialización o los sistemas de evaluación continua de las intervenciones etc., son un capital inutilizado en la cultura de la administración catalana. Este hecho es sólo explicable por la pervivencia de la mentalidad asistencial y los planteamientos economicistas de los que gestionan la promoción de vivienda pública.

B. A pesar de las proclamas de experimentalismo o de pretendida modernidad de algunas campañas, fomentadas desde el sector inmobiliario, el esfuerzo del diseño arquitectónico, aunque necesario, no es suficiente para compensar las deficiencias de los programas de la vivienda pública.

Que la vivienda ha de ser un bien asequible y digno es algo que empiezan a reclamar las manifestaciones de jóvenes en nuestro país. En Francia, con una política social más avanzada que la nuestra, ya lo han hecho de otra forma más explícita. ♦

Rafa Cáceres