

Beca L'Hospitalet 1996-1997

Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat

FAMÍLIA I HABITATGE A L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

Mireia Mascarell Llosa

Director: Dr. Xavier Roigé i Ventura

FE D'ERRATES

A la pàgina 208, en el primer paràgraf, on diu "*els governants locals han entès ...*", hauria de dir: "*els governants locals han començat a entendre ...*".

A la pàgina 224, al final de segon paràgraf, on diu "*el preu del metre quadrat estava entorn les 220 pessetes ...*", hauria de dir: "*el preu del metre quadrat estava entorn les 220.000 pessetes ...*".

A la pàgina 225, quan es diu que el lloguer mitjà contractual està entre les 45.000 i les 55.000 pessetes mensuals, cal afegir que aquesta és l'estimació valorada per a un pis d'aproximadament uns seixanta metres quadrats (en el mercat lliure).

SUMARI

Agraïments	1
Presentació	3
1. Introducció	9
1.1. La problemàtica residencial	9
1.2. El marc teòric de la recerca	15
1.3. Metodologia i tècniques de treball	18
2. L'evolució de les polítiques d'habitatge a Catalunya	22
2.1. Les primeres regulacions en matèria d'habitatge	28
2.1.1. De les ordenacions urbanes del segle XIX fins a la guerra civil	28
2.1.2. La política d'habitatge entre 1940 i 1980	34
2.2. La política d'habitatge en els anys vuitanta	47
2.3. La política d'habitatge a partir dels anys noranta	60
2.3.1. El Pla de l'Habitatge 1992-1995	62
2.3.1.1. Disposicions generals	64
2.3.1.2. Aplicació del Pla	71
2.3.1.3. Balanç del Pla	75
2.3.2. El nou Pla de l'Habitatge 1996-1999	79
2.3.2.1. Disposicions generals	81
2.3.2.2. Aportacions del Pla	85
2.3.3. Les polítiques complementàries de caràcter social	88
2.4. La situació actual de l'habitatge a Catalunya	98

3. El procés de creixement de l'Hospitalet de Llobregat	111
3.1. El segle XIX. L'inici del creixement industrial i poblacional	114
3.2. El segle XX. L'Hospitalet, ciutat de la immigració	124
3.2.1. La ciutat en els anys trenta	129
3.2.2. La ciutat entre 1960 i 1980	132
3.2.3. La ciutat a partir dels anys vuitanta	139
3.3. L'Hospitalet avui	143
 4. Les polítiques d'habitatge a l'Hospitalet de Llobregat	 149
4.1. L'habitatge industrial de finals del segle XIX i principis del XX	151
4.2. Els primers decennis del segle XX. Cases barates i ciutats-jardí	158
4.3. Els anys quaranta i cinquanta. Els polígons de reabsorció	164
4.4. Els anys seixanta i setanta. Les promocions dels grans polígons d'habitatges	172
4.5. La transició de les velles a les noves polítiques d'habitatge	185
4.6. Els anys noranta. L'actual política d'habitatge a la ciutat	187
4.6.1. Les accions contemplades en el Programa d'Actuacions Municipals 1992-95	190
4.6.2. Les promocions d'habitatge protegit a l'Hospitalet de Llobregat	195
4.6.3. Les polítiques de rehabilitació	203
4.6.4. Política social i habitatge	206
4.7. El futur de l'habitatge a l'Hospitalet de Llobregat	208

5. La situació actual de l'habitatge a l'Hospitalet de Llobregat	210
5.1. El parc d'habitatges i el seu ús	211
5.2. L'estructura de tinença del parc d'habitatges	218
5.3. El cost d'accés a l'habitatge	222
5.4. El sistema de promoció	227
5.5. La construcció d'habitatges	228
5.6. La forma interior de l'habitatge i les seves instal·lacions	230
 6. Transformacions familiars i habitatge a l'Hospitalet de Llobregat	 236
6.1. Els canvis en les estructures i en les formes de convivència	237
6.1.1. Els canvis en les estructures	240
6.1.2. La diversificació de les formes de convivència	251
6.1.3. Relacions intergeneracionals i xarxes de parentiu	253
6.1.4. La família i les polítiques públiques	256
6.2. Llars i estructures familiars a l'Hospitalet de Llobregat	257
6.2.1. Els nuclis formats per una sola persona	259
6.2.2. Els nuclis monoparentals	263
6.2.3. Les parelles de fet o cohabitants	269
6.2.4. Divorci, separació i famílies recompostes	274
6.3. Les ajudes intergeneracionals	276
6.3.1. Les ajudes de pares a fills	280
6.3.2. Els ajuts de fills a pares	292
6.3.3. La convivència entre generacions i la coresidència	294

6.4. Emancipació i habitatge	306
6.4.1. L'habitatge i el retard en l'emancipació	311
6.4.2. Algunes de les conseqüències del retard	321
6.4.3. Els joves no poden o no volen emancipar-se?	324
6.5. Necessitats d'habitatge i cicle de vida	325
6.5.1. El cicle de vida i l'habitatge	328
6.5.2. L'habitatge com a espai de residència i d'oci	332
6.5.3. La problemàtica residencial	333
 Conclusions	 337
 Bibliografia	 346
 Appèndix fotogràfic i mapa de localització	 363

Agraïments

En primer lloc, voldria expressar el meu agraïment a l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, sense l'ajut i la confiança del qual no m'hagués estat possible desenvolupar aquesta recerca. I, especialment, vull destacar la figura d'en Jordi Piera, que ha anat supervisant la feina durant el període de la seva realització i s'ha preocupat de què pogués tenir accés a les diverses fonts documentals sobre la nostra ciutat.

A la gent del Centre d'Estudis de l'Hospitalet els voldria donar les gràcies per l'amabilitat amb que m'han atès des del primer moment de conèixer el meu interès per temes socials de la ciutat de l'Hospitalet. En tot moment han tingut una gran predisposició per tal de facilitar-me i fer-me més accessibles les fonts bibliogràfiques de les quals disposen, així com també m'han fet aportacions, recomanacions i suggerències que han estat molt enriquidores i m'han plantejat sovint nous aspectes en els que aprofundir, especialment per part de la Mercè Artigues, que ha estat sempre preparada per ajudar-me i fer-me més entretingudes les hores de recerca bibliogràfica que he passat al Centre.

El mateix agraïment voldria fer extensiu a la Carmen i la Gemma Estevanez, del Departament d'Habitatge i Política Social de l'Ajuntament de l'Hospitalet, que no només m'han aconseguit interessants materials documentals, sinó que també han compartit amb mi l'interès per les vinculacions de l'habitatge amb les estructures familiars i socials a la ciutat. També a la Mercedes del Departament d'Estudis de l'Ajuntament, que m'ha facilitat les darreres dades estadístiques sobre la població del municipi. I el mateix agraïment pel personal de l'Arxiu Històric, per la seva bona disposició.

A nivell acadèmic, voldria destacar les aportacions que diversos membres del Grup d'Estudis sobre Família i Parentiu del Departament d'Antropologia Social de la Universitat de Barcelona m'han anat fent al llarg d'aquest any. Aportacions que van des de la discussió teòrica sobre les transformacions de les estructures familiars a suggerències varies sobre l'ordenació en la presentació del treball o la idoneïtat de la metodologia emprada. Entre d'altres, Dolors Pelegrí, Ferran Estrada, o Júlia Ribot.

Finalment, a nivell personal, vull expressar la meva més sincera gratitud a dues persones sense el suport de les quals mai m'hagués plantejat tirar endavant una recerca de la importància de la present. Per una banda, al meu director de tesi, el Dr. Xavier Roigé i Ventura, professor titular en el Departament d'Antropologia Social de la Universitat de Barcelona, que no només m'ha sabut guiar a nivell teòric per l'emmaranyat món de la recerca social, sinó que també m'ha donat confiança en les meves pròpies capacitats, confiant en la meva feina i animant-me a seguir endavant en els moments d'estancament i esgotament físic i mental. Per l'altra, al Nico, que ha passat nits i dies sencers processant dades estadístiques i fent tota mena de malabarismes tècnics per tal de procurar que el treball tingués una presentació el més acurada possible.

A tots ells, el meu sincer agraïment.

Presentació

El treball que presento a continuació sota el títol *"Família i habitatge a l'Hospitalet de Llobregat"* és el resultat d'una recerca de camp realitzada al llarg de l'any 1997 gràcies a la concessió d'una *Beca L'Hospitalet* atorgada per l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat per tal de desenvolupar el projecte d'investigació *"Transformacions familiars i habitatge. Estudi antropològic sobre l'evolució de l'habitatge a l'Hospitalet de Llobregat"*.

El meu interès per treballar aquesta temàtica a la ciutat de l'Hospitalet, però, no comença ni acaba amb aquest treball. Ja fa quatre anys que, interessada pels sistemes de relacions que els individus creen amb els seus espais d'àmbit més privat, vaig dur a terme el meu primer treball de camp en el qual em proposava, per una banda, copsar les raons per les quals alguns joves prenen l'opció de l'ocupació d'habitatges en el moment de l'emancipació i per l'altra, analitzar la manera com s'estructuren com a nucli de convivència¹.

Aquell treball em va fer reflexionar sobre moltes qüestions que més endavant anirien prenent forma fins a convertir-se en el projecte que, parcialment, presento en aquest estudi. Per un costat, vaig començar a interessar-me per les diverses opcions de convivència que prenen els individus, especialment la gent jove en edat d'emancipar-se. Per l'altre, volia analitzar la manera com els individus modifiquen els seus espais domèstics per tal de convertir-los en quelcom més que un espai privat en el que reflexar gustos i preferències personals. Des d'aquesta perspectiva, l'habitatge deixava de ser un mer espai construït i habitat per un grup per

¹ L'estudi va ser realitzat en diversos mesos de 1993 i 1994 sobre el grup de joves que viuen a una casa del carrer Major de l'Hospitalet, coneguda com *La Vakeria*.

convertir-se en la materialització d'una determinada manera d'entendre i de viure les diverses relacions familiars i socials, on els components econòmics que es vinculen sempre a l'habitatge prenen noves dimensions i passen a formar part de la seva pròpia essència com un aspecte més de la seva representació en l'espai.

Des d'aquestes primeres impressions sobre les relacions entre els nuclis de convivència i els seus habitatges, i el treball que presento a continuació, no només he pogut anar madurant certs conceptes i nocions, sinó que també he fet una important tasca de recopilació de diversa informació sobre el tema. Aquells interessos i curiositats primers han acabat ocupant bona part dels meus treballs d'investigació, tot plegat, permetent que actualment ja es pugui parlar d'un projecte de tesi doctoral en desenvolupament, i en el qual cal emmarcar els resultats de la present anàlisi.

D'aquesta manera, encara que la feina realitzada fins el moment ha estat plenament satisfactòria, no podem oblidar que l'estudi que presento a continuació forma part d'una recerca més àmplia que s'insereix en el marc acadèmic del Departament d'Antropologia Social de la Universitat de Barcelona. Per tant, els plantejaments que segueixen formen part de la primera elaboració, i encara han de ser sotmesos a noves anàlisis, per la qual cosa es preveu continuar desenvolupant el treball en el transcurs dels propers mesos. Per una altra banda, no podem oblidar que tota recerca social que es plantegi l'estudi de fenòmens contemporanis ha d'estar en constant remodelació, ja que només des de la constant introducció de noves perspectives es pot arribar a comprendre les maneres com els individus resolen les noves situacions que es plantegen al llarg del seu cicle de vida.

Però cal tenir present que aquest estudi és, sobretot, de gran utilitat, ja que s'hi fa una anàlisi molt interessant de la situació actual de l'habitatge a la ciutat i l'estructura familiar que presenta la població. Així, aquells que hi estiguin interessats poden obtenir informacions bàsiques sobre les necessitats reals d'habitatge que presenten els ciutadans de l'Hospitalet, prenent aquestes dades encara més rellevància si hom preveu adaptar les polítiques públiques als requeriments socials actuals. Per una altra banda, les dades que s'ofereixen no només són bàsiques a nivell polític i econòmic, ja que també permeten conèixer una mica millor la nostra realitat més pròxima i fer més comprensibles certs comportaments familiars que sovint s'escapen de les normes convencionals preestablertes.

Així doncs, cal inserir aquest treball en una recerca més àmplia en la qual em proposo analitzar les relacions que s'estableixen entre la família i l'habitatge, parant especial atenció en les estratègies que els nuclis familiars desenvolupen respecte a l'habitatge en cada etapa del cicle vital, des del moment en què es produeix l'emancipació de la llar d'origen i la constitució del nou nucli fins a les darreres fases del cicle de vida. El fet de realitzar el seguiment a través del cicle de vida personal i familiar ens permetrà establir comparacions entre les diverses situacions que es produeixen en l'univers familiar i en les quals l'habitatge pren un paper rellevant, convertint-se sovint en objecte de preocupació i d'altres vegades, en un baròmetre de les satisfaccions del grup que el posseeix. Es posaran en relleu aspectes tan diversos com la importància de l'habitatge en els processos d'emancipació i constitució de nous nuclis conjugals o en els moments de canvi d'habitatge al llarg de la vida, ja sigui per motius laborals, econòmics o familiars. També cal analitzar la incidència de les transformacions familiars sobre l'habitatge en situacions concretes com la separació o el divorci, la viduetat i la jubilació, o bé quan es produeix la incorporació de nous membres a la unitat familiar, sense oblidar les múltiples reformes i readaptacions que es poden

efectuar, tant en les famílies com en els propis habitatges, per tal de cercar la millor manera d'ajustar-se les unes als altres. D'aquesta manera, l'adequació família-habitatge durant el cicle de vida es converteix en el fil conductor a partir del qual es poden anar analitzant les modificacions que es produeixen tant en les famílies com en el seus espais de vida.

L'Hospitalet de Llobregat és el marc geogràfic en el qual he volgut centrar el meu interès. Les raons de la seva elecció i no la d'un altre municipi són clares. En primer lloc, perquè visc a la ciutat i per tant, m'hi sento inevitablement vinculada. I en segon lloc, i com a més rellevant quant a l'estudi social, perquè l'Hospitalet de Llobregat ha viscut una evolució històrica en la qual els processos d'integració de grans contingents de població produïts al llarg del segle XX han fet que en aquesta ciutat es desenvolupin diverses estratègies a nivell constructiu, d'ordenació urbana i, és clar, de constant reacoblament entre les famílies i els habitatges. D'aquesta manera, l'Hospitalet s'ha convertit, amb el temps, en el laboratori perfecte per tal de realitzar anàlisis socials, econòmiques i polítiques de tota mena, i per tant, esdevenint l'instrument més idoni per portar a terme aquesta recerca en la que es pretén, en definitiva, comprendre una mica millor les diferents formes en què els nuclis familiars s'han anat adaptant i recomposant per tal d'encabir-se en una societat en constant moviment, i en la que les condicions formals de vida no sempre han estat ni són les més idònies per tal d'aconseguir aquest objectiu.

A nivell metodològic, parteixo del mateix projecte d'investigació presentat al Museu, en el qual es proposava en relleu la necessitat de desenvolupar la recerca des d'una doble perspectiva. Per un costat, a través de l'estudi de caire quantitatiu, i, per l'altre, a través d'anàlisis més qualitatives. Els estudis quantitatius ens permeten copsar l'abast i la diversitat de tipologies amb les quals s'ha de treballar així com les seves

condicions formals, informació que ens faciliten les diverses interpretacions estadístiques dels censos de població i de les renovacions padronals. Per un altre costat, l'adopció de procediments qualitatius esdevé fonamental a l'hora de completar i fer més comprensibles les dades obtingudes del buidat de les macroenquestes que, fins el moment, són l'única font de coneixement de la realitat familiar. D'aquesta manera, cal partir de la base que el treball que presento a continuació és el resultat d'una recerca que parteix de la necessitat de complementar la informació que s'obté per mitjà de diferents metodologies i diverses perspectives teòriques que, d'altra banda, és l'única manera d'entendre el funcionament i les causes més profundes que mouen els individus en el seu recorregut vital. Només des de perspectives multidisciplinàries i amb tècniques de treball interdisciplinàries es pot copsar la complexa realitat que ens envolta.

En els següents capítols tractarem d'apropar posicions en la comprensió de les complexes relacions i interconnexions que es produeixen entre els nuclis de convivència i els habitatges que aquests posseeixen o desitgen posseir. Per tal d'aconseguir aquest objectiu, hem decidit incidir en diversos temes que nosaltres considerem claus en l'estudi que presentem.

De fet, el treball que presentem es pot dividir en tres grans anàlisis. Per un costat, l'estudi de l'habitatge i la seva evolució en el temps. Es parteix de la situació de l'habitatge a Catalunya per tal de tenir una millor comprensió del desenvolupament de les polítiques d'habitatge a l'Hospitalet de Llobregat, que han estat, en bona mesura, les responsables d'atorgar al parc d'habitatges la seva forma i estructura actuals. En segon lloc, es presenta el procés de creixement de la ciutat, gràcies al qual ens podem apropar a la situació de la població en els anys noranta, fixant-nos especialment en les seves estructures familiars i les diverses formes de

convivència que hi ha a la ciutat de l'Hospitalet. I finalment presentem, en l'apartat de les conclusions, els punts bàsics de connexió entre les famílies i els habitatges. Els resultats obtinguts de les diverses anàlisis realitzades, es complementen, en aquest cas, amb interessants propostes, que condueixen a la incitació a l'estudi i la reflexió sobre un tema que, malauradament, no ha rebut l'atenció que mereix la seva rellevància social actual.

1. Introducció

1.1. La problemàtica residencial

Les necessitats d'habitatge són molt variables al llarg de la vida dels individus i de les famílies. Des del moment en què la parella es constitueix i fins a la seva extinció s'alternen diverses fases en les quals van variant no només el nombre de membres, sinó també les relacions interpersonals, les estratègies i les possibilitats econòmiques, i fins i tot els objectius de les persones que conviu. Un dels problemes principals pel que fa a les llars i en referència a l'habitatge consisteix, doncs, en adaptar per a cada etapa de la vida familiar la mida de l'habitatge a la de la família. Aquesta adequació, però, no sembla fàcil en àmbits com la ciutat de l'Hospitalet de Llobregat o el conjunt de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, on el constrenyiment que pateixen tant el parc d'habitatges com el seu cost econòmic fa difícil que totes les famílies puguin resoldre les seves canviants necessitats, fent que una part important de la població no trobi sortida a les seves demandes. Des d'aquest punt de vista, una de les hipòtesis de treball es basaria en el fet que l'existència d'una propietat immobiliària poc flexible incideix de forma negativa en les necessitats familiars, arribant a condicionar i dificultar les diverses opcions residencials dels individus i la formació de noves famílies. De fet, aquest desajust es manifestarà en els processos de mobilitat residencial durant tot cicle de vida (matrimoni o unió conjugal, naixement dels fills, emancipació dels fills, divorci, reconstitució familiar, enviduament, etc.).

Aquesta anàlisi de l'adaptació de les famílies als habitatges porta implícit, doncs, l'estudi de les modificacions que s'estan produint en les estructures familiars en els darrers decennis. Aquest estudi, per força ha de

treballar amb perspectives disciplinars diverses que aportaran noves consideracions a tenir en compte a l'hora d'establir judicis explicatius. La demografia, la sociologia, la pròpia antropologia i la història social han d'unificar-se en l'estudi de les transformacions familiars per tal d'oferir una visió completa, i alhora flexible, de la canviant realitat familiar. Tal i com estan proclamant alguns estudiosos del parentiu, cal recordar que les famílies no són unitats estàtiques sinó que viuen en constant transformació i adaptació. Aquesta transformació social està relacionada, en bona mesura, amb l'evolució i les tendències de la realitat demogràfica. La família catalana, de la mateixa manera que a tota Europa, ha experimentat en les darreres dècades significatives transformacions, de manera que en pocs anys s'ha produït una diversificació de les formes residencials, passant-se d'un model familiar hegemònic fonamentat en el matrimoni i en la unió indissoluble de la parella -la família nuclear- a la coexistència de diverses formes de relació i convivència familiar. Les raons d'aquesta evolució cal cercar-les en causes diverses, però estan vinculades, sobretot, amb canvis de caire demogràfic (reducció de la natalitat, disminució de la nupcialitat, allargament de la vida), de caire econòmic (dificultat d'accès a l'habitatge, millora del nivell de vida, crisi econòmica, transformacions en el mercat laboral) i sociocultural (rol de la dona, noves actituds respecte al matrimoni i a la cohabitació, augment del divorci, drets i rols dels membres de la família, relacions de la parella, i entre pares i fills, etc.). Totes aquestes transformacions es podrien resumir en uns trets generals que es manifestarien en el decreixement de les taxes de natalitat i de nupcialitat, que provocarien, entre d'altres, un retard en la formació de nous nuclis conjugals, amb la conseqüent postergació de l'edat d'emancipació per una banda, i amb l'aparició de la quarta edat per l'altra.

Així mateix, quant als canvis en les estructures, s'està produint un increment de les parelles cohabitants, una disminució del nombre de

persones coresidents, amb un augment dels que viuen sols o en grups monoparentals, així com un important increment del nombre de divorcis, entre d'altres. I com es pot preveure, aquestes transformacions demogràfiques i en la composició de les formes de residència també han portat implícita la modificació de les relacions entre aquestes i els seus habitatges. En aquest context, la diversificació de formes i models de convivència implica una nova mobilitat residencial, que genera noves demandes d'habitatge, així com la necessària adequació dels allotjaments a les necessitats i requeriments d'aquestes noves tipologies.

I de la mateixa manera que l'estudi del cicle familiar i de les transformacions en les estructures és bàsic per contextualitzar l'anàlisi de les estratègies, també cal investigar sobre quina és la situació de l'habitatge a la ciutat de l'Hospitalet de Llobregat. Cal veure quines són les possibilitats que ofereix el parc d'habitatges, quina és la seva estructura i quina ha estat i es preveu que sigui la seva evolució en el temps. Tot plegat, un estudi complet sobre l'habitatge com a bé, no només físic i econòmic, sinó com a objecte de necessitat per a les unitats familiars, i per tant, amb una important implicació en el funcionament dels nuclis de convivència, tant en la seva formació com en les seves modificacions posteriors. El parc d'habitatges, tot i que és més estàtic que les famílies, també és objecte de constants modificacions, sobretot pel que fa a les fluctuacions del mercat econòmic i dels canvis polítics i socials que es produeixen a un nivell més general. Des d'aquest punt de vista, cal analitzar quina ha estat la seva evolució en el temps per tal de valorar la incidència que ha pogut tenir i té actualment sobre les unitats familiars.

La problemàtica de l'habitatge també té, doncs, importants implicacions polítiques. Des d'aquest punt de vista cal veure com, des dels projectes d'actuació de les polítiques sectorials de l'Administració

autonòmica i de municipal, s'ha plantejat la problemàtica residencial i quins han estat els instruments de política pública que s'han desenvolupat per tal de donar resposta al que des de les administracions es contempla actualment com una àrea prioritària a la que cal dotar de solucions. Només analitzant l'evolució de les polítiques d'habitatge a la ciutat, sempre en el marc general de Catalunya, podem entendre per què el parc d'habitatges actual presenta aquesta estructura, tant a nivell quantitatiu com qualitatiu, i la incidència que han tingut les ajudes estatals sobre les necessitats dels nuclis familiars.

Així doncs, l'estudi de l'evolució de les polítiques familiars per una banda, i el de les transformacions familiars per l'altra, ens permetrà veure les divergències i inconnexions que existeixen entre ambdós àmbits, fent que l'accés a l'habitatge es converteixi en una de les dificultats principals per a la família, fent-se especialment crític en els processos d'emancipació i de constitució de nous nuclis conjugals.

Però l'habitatge també esdevé objecte d'especial interès en l'estudi de la família i el parentiu des d'altres punts de vista. Un dels fenòmens que està prenent més rellevància en els darrers anys és l'emigració d'un important nombre de famílies cap al exterior de l'àmbit urbà del nostre municipi. Malgrat la diversitat de raons que poden provocar aquesta mobilitat urbana -de vegades, la recerca d'una millor qualitat de vida, i d'altres, com a conseqüència de la inflexibilitat del mercat de l'habitatge-, el que queda clar és que és un fenomen prou important com per ser treballat més a fons. Només a primer cop d'ull fa plantejar dues qüestions força interessants: per una banda, que es pot produir un envelliment progressiu de la població de les ciutats i una explosió poblacional en zones de la perifèria metropolitana, i per l'altra, perquè pot tenir unes conseqüències encara no prou valorades sobre les relacions socials, fent que es produeixi

una reorganització de les xarxes familiars i socials, podent conduir a modificacions importants sobre les pròpies estructures.

Veiem, doncs, que la relació família-habitatge es pot tractar des de diverses perspectives, totes elles, però, relacionades entre sí, ja que l'habitatge esdevé el seu objecte comú. En definitiva, es tracta de veure la significació i la rellevància que té l'habitatge sobre les estructures familiars. A través de l'estudi del cicle de vida familiar veurem les diverses relacions que les famílies creen amb el seu espai habitat, de vegades establint una relació problemàtica i d'altres, el valor sentimental comú a tot el grup. La dificultat a l'hora d'accedir per primer cop a l'habitatge, l'adequació de l'espai segons les canviants necessitats familiars, la resolució de situacions noves com la incorporació de nous membres a la unitat familiar, o la importància de l'habitatge en els processos de separació conjugal o divorci, són alguns dels aspectes en què l'habitatge pren un paper rellevant, convertint-se sovint en una de les principals preocupacions de les famílies.

Un altre dels aspectes als quals es pretén donar més rellevància en la recerca sobre les relacions entre família i habitatge és l'estudi del conjunt d'estratègies que les famílies desenvolupen per tal de resoldre i donar sortida als canvis i modificacions per les que van atravesant al llarg del temps. Que les famílies hagin hagut de desenvolupar un sistema de suport per accedir a l'habitatge dóna importants avisos sobre la dificultat que aquest suposa en la majoria d'ocasions. És sabut que l'habitatge és una de les principals preocupacions de la societat catalana actual, bàsicament com a conseqüència de la crisi d'accessibilitat que produeix, entre d'altres, l'evolució del preu dels habitatges, els recursos econòmics dels usuaris i les condicions de finançament i ajuts exteriors que es concedeixen a les famílies. Podem insistir, doncs, en el fet que la situació del parc immobiliari està actuant de forma negativa sobre els processos familiars, limitant la

llibertat de decisió entorn de l'estil i la forma de convivència, i bloquejant els processos de mobilitat social dels grups residencials, sobretot dels mitjans i baixos. Tot això es veu incrementat pel fet que en el nostre país la casa és percebuda com el pis de tota una vida, que durarà molts anys i serà transmesa a la generació següent. Tot i que el lloguer pot permetre un millor ajustament per afrontar la mutabilitat de les estructures, adaptant de forma més dinàmica les demandes d'allotjament a les noves necessitats, els censos demostren que la població segueix decantant-se cap a la propietat. La ideologia de l'accés a l'habitatge es converteix, d'aquesta manera, en un dels elements essencials de l'aspiració familiar per millorar la seva condició i representar-se davant dels altres.

Si és així, es podria afirmar que el cicle de vida i l'accés a la propietat són dos fenòmens que apareixen íntimament connectats. Caldria fer un seguiment d'alguns nuclis familiars, o de persones individuals, per tal d'establir un calendari d'accés a l'habitatge -sobre tot en el que fa al primer accés-, per tal de demostrar la forta vinculació entre ambdós aspectes en la vida dels individus.

En definitiva, la recerca general es planteja l'anàlisi de les trajectòries residencials, entenent que a través d'aquestes s'estudiaran les estratègies que les famílies desenvolupen al llarg de la vida, i les relacions que s'estableixen entre els nuclis familiars i els habitatges en els que conviuen. A més, permetrà posar en relleu l'heterogeneïtat de formes i estructures que presenten els habitatges en les aglomeracions urbanes, tant en el que fa a la seva localització, a l'estatut d'ocupació, com a les condicions pròpies de l'habitatge. Aquest estudi de l'habitatge, però, només té sentit si es contextualitza en el fet que les famílies són les que construeixen i adaptaten l'espai a les seves necessitats, deixant-hi marcada l'empremta de la seva pròpia personalitat.

1.2. El marc teòric de la recerca

Si fem referència al marc teòric en el qual cal emmarcar aquesta recerca, cal citar en primer lloc el que considero l'apropament més interessant a l'estudi de les implicacions de l'habitatge sobre la família. Em refereixo a la compilació d'articles que presenten Catherine Bonvalet i Pierre Merlin com a resultat del seminari *Transformation de la famille et habitat*, celebrat a França el 1986. En aquesta compilació d'articles es tracten les diverses conseqüències que tenen les transformacions familiars sobre l'habitatge, per part d'autors com Hervé Le Brass, Francis Godard, Thierry Blöss, Anne Gotman, Guy Desplanques, Éric Henry i Pierre Milovanovitch, entre d'altres. En la mateixa línia de recerca cal destacar també la suggestiva aproximació al tema sorgida en el seminari *Stratégies résidentielles*, coordinat per Catherine Bonvalet i Anne M. Fribourg², on es tracten aspectes que van des dels canvis d'allotjament de les famílies (E. Lelièvre), fins a l'accés a la propietat (C. Bonvalet), passant per totes les variants morfològiques familiars: l'emancipació juvenil (T. Blöss i F. Godard), el divorci (M. Buisson i J.C. Mermat), la reconstrucció familiar, etc., sempre en relació amb la residència. Aquests estudis ens permeten contemplar les decisions residencials de l'individu en funció de l'ocupació, el cicle de vida i l'espai disponible. Seguint amb les aportacions al tema, caldria citar el llibre de Marianne Gullestad i Martine Segalen *La famille en Europe*³, on es troben articles força interessants, com és el cas del treball d'Attias-Donfut, on s'analitza el fenomen de la coresidència i la transmissió patrimonial a França. Des de l'estudi de les estratègies familiars, Agnès Pitrou⁴ presenta un volum important d'informació sobre la manera com les famílies creen i desenvolupen xarxes de solidaritat, introduint la variable de la solidaritat

² 1988.

³ 1995.

⁴ 1978.

pública que, enfront de la privada, vindria representada per les polítiques públiques oficials. També trobem importants aproximacions en el llibre *La famille: l'état des savoirs* de F. de Singly⁵ on destaquen especialment els articles de Claude Thélot sobre la mobilitat social i el de Catherine Bonvalet sobre l'allotjament. Altres estudis sobre les relacions i les xarxes de suport entre familiars apareixen en el llibre de Janet Finch⁶ *Family Obligations and Social Change* del qual destaca, especialment, el capítol sobre el suport entre parents. També en el marc de les estratègies familiars comptem amb la compilació que presenten Garrido i Gil⁷, on es relaciona el tema de les estratègies familiars amb àmbits força variats: des de les estratègies matrimonials i les estratègies d'accés a l'habitatge fins a l'estudi del marc jurídic de la família. En el que fa a les transformacions familiars, disposem de recerques provinents de diverses disciplines. Malgrat la varietat de perspectives que se li han donat al tema, però, partim de l'enfocament que presenten antropòlegs com Xavier Roigé⁸ o Dolors Comas d'Argemir⁹, que fan una clara exposició de les modificacions que s'estan produint en les estructures familiars enllaçant els resultats provinents dels diversos estudis disciplinars. No cal oblidar, a més, que alguns autors han parat una atenció especial a les implicacions entre l'emancipació i l'habitatge, que es presenten força connectats i depenents l'un de l'altre, autors com Serrano¹⁰ o Delgado¹¹, han ofert interessants punts de vista al respecte. Des de la sociologia també s'ha treballat l'habitatge, entenent-lo com un bé social i econòmic, i com una necessitat compartida per tota la població. Des d'aquesta perspectiva s'entén l'habitatge com un dels grans problemes de la societat actual, al qual les polítiques institucionals encara no han pogut

⁵ 1991.

⁶ 1989.

⁷ 1993.

⁸ 1996, 1997.

⁹ 1993.

¹⁰ 1996.

¹¹ 1996.

donar solució. Es presenta l'habitatge com un bé que, un cop és habitat, esdevé llar, fet que el converteix en quelcom íntim i personal, que passa a formar part de la vida social com un espai privilegiat de la institució familiar. Des d'aquest punt de vista, el treball tindria importants connexions amb aquesta visió de l'habitatge, tot i que considerem que cal prioritzar l'estudi de la família, i per tant el treball a un nivell microsocial, mentre que des de la sociologia es treballa amb grans estructures, i des de perspectives sovint més generals. Així, podem citar a Jesus Leal¹² i a Luís Cortés¹³, que presenten una interessant trajectòria en l'estudi de l'habitatge i que darrerament han publicat junts un llibre sobre la dimensió de la ciutat on hi inclouen un capítol molt aclaridor sobre sociologia de l'habitatge¹⁴.

En referència a l'estudi de les polítiques públiques, tot i que des de la sociologia s'han avançat interessants plantejaments (Gerardo Meil Landwerlin¹⁵), he centrat les meves anàlisi sobre l'evolució de les polítiques d'habitatge en els diversos treballs desenvolupats per la pròpia Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, i per persones vinculades a aquesta institució, com Carme Trilla¹⁶, o a d'altres. Tal és el cas dels diversos informes realitzats per l'Equip d'Assessorament per a la Rehabilitació d'Habitatges (EARHA). Per tal de comparar les polítiques sobre habitatge a Catalunya amb les desenvolupades en d'altres països de l'entorn es poden citar els treballs de L. Ghékiere¹⁷ que ha analitzat les polítiques d'habitatge en diversos països de la CEE. Tot i que aquest punt de comparació amb les polítiques europees no l'he recollit en el treball que presento, sí que considero que esdevé clau per poder donar una

¹² 1979.

¹³ 1995.

¹⁴ 1995.

¹⁵ 1995.

¹⁶ 1993, 1994 o 1996.

¹⁷ 1991.

visió més aclaridora de l'evolució en el temps de l'habitatge en els països de l'entorn.

El problema principal amb que hem topat en l'anàlisi de les polítiques d'habitatge a l'Hospitalet ha estat la manca de documentació elaborada, el que ha comportat importants dificultats a l'hora de realitzar un estudi acurat de la seva evolució en el temps. Malgrat tot, aquesta anàlisi ha estat completada amb altres informacions que diverses persones de la ciutat ens han anat oferint en el decurs d'aquests mesos, i gràcies a les quals hem pogut reomplir certs buits d'informació al respecte.

1.3. Metodologia i tècniques de treball

A nivell metodològic, tal i com hem apuntat en la presentació, partim de la consideració que és necessari desenvolupar la recerca des d'una doble perspectiva. Per un costat, a través de l'estudi de caire quantitatiu, i, per l'altre, a través d'anàlisis més qualitatives. Els estudis quantitatius ens permeten copsar l'abast i la diversitat de tipologies amb les quals s'ha de treballar així com les seves condicions formals, informació que ens faciliten les diverses interpretacions estadístiques dels censos de població i de les renovacions padronals. Per un altre costat, l'adopció de procediments qualitatius esdevé fonamental a l'hora de completar i fer més comprensibles les dades obtingudes del buidat de les macroenquestes que, fins el moment, són l'única font de coneixement de la realitat familiar. D'aquesta manera, cal partir de la base que el treball que presentem a continuació és el resultat d'una recerca que parteix de la necessitat de complementar la informació que s'obté per mitjà de diferents metodologies i diverses perspectives teòriques que, d'altra banda, és l'única manera d'entendre el funcionament i

les causes més profundes que mouen els individus en el seu recorregut vital. Només des de perspectives multidisciplinars i amb tècniques de treball interdisciplinars es pot copsar la complexa realitat que ens envolta.

Per una altra banda, el material estadístic de què disposem, permet obtenir les dades més recents sobre els canvis i les transformacions que tenen lloc tant en les estructures familiars com en la forma i configuració que presenta el parc d'habitatges de la ciutat. Dintre d'aquest àmbit, cal distingir entre els documents que els diversos organismes publiquen amb els resultats obtinguts dels censos de població i de les renovacions padronals a nivell municipal, i les interpretacions i anàlisis que diversos estudiosos de la realitat demogràfica i social actual fan a través de l'explotació dels primers. En aquest treball s'ha partit d'aquest material per tal de confeccionar un retrat de l'estructura i la forma que presenten els nuclis de convivència i el parc d'habitatges a la ciutat de l'Hospitalet de Llobregat. Tot i que les dades que es disposen són suficients per fer una primera aproximació, hom s'adona que si es pretén aprofundir en la composició d'aquesta estructura, hi ha una important manca d'interpretació i utilització efectiva de la gran quantitat d'informació que les dades estadístiques poden arribar a oferir. Així, el material editat per l'Institut d'Estadística de Catalunya i l'ofert pel Departament d'Estudis de l'Ajuntament de l'Hospitalet, ens atorguen interessants dades sobre el nombre i tipus de llars i d'habitatges, però cap no ofereix el creuament d'aquestes dues variables. Per aquesta raó, ha resultat imprescindible demanar a l'Institut d'Estadística de Catalunya una sèrie de dades per tal de completar l'anàlisi. Entre les diverses dades sol·licitades, cal destacar aquelles en les quals es posen en relació els tipus de llars i el nombre i tipus d'habitatge, o les dades en les que es relacionen els estats civils dels ciutadans amb la diferent ocupació del parc d'habitatges.

Així doncs, tant el buidat bibliogràfic i teòric com l'anàlisi de la realitat familiar i residencial de l'Hospitalet de Llobregat a través de la interpretació de les dades estadístiques, ens ha permès valorar com es posen en relació aquests dos elements. Però en realitat, només a través de la informació que s'obté dels propis subjectes implicats, és a dir, dels ciutadans, es pot esbrinar quines són les seves necessitats més bàsiques, els seus desitjos i preferències i com resolen les dificultats que es presenten al llarg de la seva vida en el que fa a l'habitatge. I aquesta realitat que permet fer més comprensibles les dades obtingudes del material estadístic i bibliogràfic només es pot obtenir amb el diàleg. Per aquesta raó, un dels elements metodològics principals d'aquest estudi i, en general, de l'estudi antropològic en el qual s'emmarca aquesta recerca, és la realització d'entrevistes en profunditat, que permeten veure la manera com les persones pensen i viuen l'habitatge i el lloc que aquest bé ocupa en la seva vida quotidiana. A fi i efecte d'obtenir aquestes informacions, s'han realitzat deu entrevistes en profunditat a persones de l'Hospitalet que presenten situacions familiars i residencials diferents (famílies monoparentals, nuclis unipersonals, parelles de fet, famílies extenses, etc.). L'entrevista que se'ls ha fet ha intentat recollir els moments crucials de la vida en els quals l'habitatge té una transcendència especial (l'habitatge familiar, el primer habitatge després de la emancipació, els canvis d'habitatge, les modificacions internes de l'habitatge per tal d'adaptar-lo a les noves necessitats -tals com el naixement dels fills-, etc.). A més, en l'entrevista també s'ha parat una atenció especial a la importància de l'habitatge a nivell de despeses o de presa de decisions, entre d'altres. Aquest material ha servit per contradir o confirmar les diverses hipòtesis que es plantejaven en aquest treball.

Pel que fa al tractament de l'habitatge i la família per part dels mitjans de comunicació, s'ha fet una recopilació de totes les notícies aparegudes

durant aquests mesos en diferents publicacions de premsa escrita, i s'han ordenat temàticament per tal de completar les informacions obtingudes mitjançant les altres fonts.

En l'apartat bibliogràfic d'aquest treball es recullen de forma extensiva els diversos documents emprats en la realització del treball, als quals cal sumar els documents obtinguts a través de les entrevistes personals i d'altres fonts com és el cas de la premsa. De fet, una mirada ràpida sobre la diversa bibliografia utilitzada posa immediatament en relleu que s'ha assolit un dels primers objectius d'aquest treball: aconseguir aplegar les diverses aportacions que s'han fet i es fan al tema de l'habitatge i la família des dels diferents camps d'investigació, i sense les quals, qualsevol estudi social que es plantegi desenvolupar en el marc actual quedaria descontextualitzat. Només l'estudi multidisciplinar permet apropiarse a la comprensió de la complexitat social.

2. L'evolució de les polítiques d'habitatge a Catalunya

En aquest capítol volem presentar una revisió de l'evolució que han sofert les polítiques d'habitatge a Catalunya al llarg del temps, fent especial esment dels programes endegats a partir dels anys 80 i que són, en bona mesura, els que han configurat l'estructura central en la qual es basa l'actual política d'habitatge de l'Administració pública.

Val a dir que aquest recorregut per la història recent de les polítiques està condicionat, de la mateixa manera que la història en general, pels canvis socials, econòmics i polítics que s'han anat produint en la societat. Per aquesta raó, cal introduir factors explicatius de caire demogràfic i econòmic -bàsicament- per tal de poder copsar quina és la realitat social en cada període i per tant, quines són les problemàtiques a les quals l'Estat ha de fer front en cada moment. Tan sols des d'aquesta visió de conjunt es poden entendre les alternatives intervencionistes que es prendran en cada situació i la repercussió de les mateixes sobre el conjunt de la població. De la mateixa manera, veurem com s'ha anat dibuixant el parc d'habitatges a Catalunya segons quina ha estat l'evolució de les diferents accions programades pels òrgans estatals i pels mateixos canvis morfològics de la població.

Per començar, però, cal emmarcar la política d'habitatge en el conjunt de mesures que es posen en funcionament per tal d'ajudar i donar assistència a les famílies que ho precisen. Ens referim a les polítiques familiars. I parlem de polítiques familiars i no de polítiques públiques perquè considerem prioritari el fet que tota política, en major o menor grau, afecta a la família, ja sigui a nivell econòmic o a nivell sanitari o educatiu, entre

d'altres. És precisament aquesta forta vinculació entre les polítiques i les famílies la que dificulta que la seva definició sigui prou completa i aplegui tants i tan diversos contextos com es donen en la realitat.

Malgrat això, els seus objectius es presenten més focalitzats, o almenys, això és el que sembla en un primer moment. Les actuacions que es posen en funcionament a partir dels programes de les polítiques familiars van dirigides, en un primer terme, a subministrar a les famílies els recursos necessaris per tal que aquestes puguin desenvolupar la seva funció de socialitzadores, intentant que aquesta tasca sigui acomplerta de la manera més òptima. Aquesta finalitat de la política es tradueix en una intervenció en el medi en el qual les famílies es desenvolupen per tal de poder-los garantir aquests recursos necessaris i, alhora, contribuir a incrementar la seva capacitat de resolució enfront dels problemes que les afecten.

Així, l'Estat tracta d'intervenir en l'univers familiar a través d'un conjunt de mesures o d'instruments de política pública més o menys articulats, amb la finalitat de reduir, de compensar i de fer possible l'adaptació de les famílies als canvis que es produeixen en els sistemes socials. Aquesta intervenció pot estar plantejada des de diversos punts de vista. Es pot tractar d'una intervenció explícita, és a dir, amb polítiques destinades directament a les famílies, o bé es pot tractar d'una intervenció de caire implícit, amb polítiques no dirigides formalment a les famílies, però que, d'una manera o altra, també les concerneix. Sigui quina sigui la forma que prenguin aquestes actuacions, les famílies, tal i com deiem a l'inici, sempre seran les receptores d'aquestes intervencions, com a beneficiàries primeres o de rebot per les seves implicacions posteriors.

Dintre d'aquestes polítiques d'intervenció, i seguint els treballs de Meil Landwerlin¹⁸, es poden distingir quatre grans dimensions de les accions oficials públiques, segons les mesures empleades. En primer lloc, hi ha mesures destinades a incrementar el nivell de recursos econòmics i monetaris, que es materialitzen a través de préstecs, de subvencions, de beques, etc.; en segon lloc, existeixen les mesures dirigides a incrementar els recursos en el que fa a les infraestructures, és a dir, aquells recursos relacionats amb les instal·lacions comuns o els habitatges, per exemple; en tercer lloc, aquelles mesures abocades a augmentar els recursos culturals com l'educació o la planificació familiar; i en darrer lloc, el conjunt de mesures l'objectiu principal de les quals és incrementar els recursos que són utilitzats pels individus de forma temporal, com és el cas de les guarderies o dels centres de preescolar.

És en aquest context general de les polítiques familiars i socials en el qual es poden introduir les polítiques d'habitatge. Aquestes, i seguint la classificació que acabem de presentar, quedarien compreses en les accions dirigides tant a incrementar els recursos en infraestructura com els econòmics i monetaris, atès que l'habitatge no només és un bé social sinó que també és un bé econòmic.

Quant als objectius de la política d'habitatge -tot i recollint les mateixes paraules utilitzades per l'Administració-, aquesta hauria de dirigir les seves intervencions a assegurar, principalment, que la població disposi del nombre d'allotjaments suficients i que aquests puguin, alhora, satisfer les diferents necessitats de la població, tant a nivell quantitatiu com qualitatiu. És a dir, que evolucionin i es modifiquin d'acord amb les

¹⁸ Gerardo Meil Landwerlin ha treballat exhaustivament sobre el tema, per més informació es poden consultar les obres citades a la bibliografia, especialment, les publicades en els anys 1992, 1993 o 1995.

necessitats que imposin els canvis demogràfics i socials, així com per les pautes que marqui el nivell de desenvolupament econòmic en què es troba una societat o grup en cada moment¹⁹.

Atenent a aquesta declaració de principis, es pot percebre que el propòsit primer és el d'acostar-se a la problemàtica de l'habitatge a partir de dues perspectives clarament diferenciades, per no dir oposades. Per una banda, actuant com una política social i, per l'altra, com a política econòmica. El procediment a seguir per tal que aquestes dues esferes d'actuació es complementin dependrà, bàsicament, del període concret en el qual s'apliqui la intervenció. En uns moments es donarà prioritat a les polítiques de caire més econòmic i en d'altres, a les de caire més social o assistencial. Però fixem-nos bé en les diferències existents entre les unes i les altres.

Tal i com es posa de manifest en els documents que recullen les actuacions en matèria d'habitatge per part de l'Administració, l'arranjament de les polítiques hauria d'assegurar, d'una banda, que el sector públic proveís d'habitatges a aquella part de la població que no pot accedir als que s'ofereixen en el mercat lliure. D'aquesta manera, esdevindria política social i assistencial. I en tant que política social, hauria de comportar la necessària intermediació del sector públic per tal de garantir el dret de tots els ciutadans a un habitatge digne. De fet, és la mateixa Constitució espanyola de 1978 la que recull aquest dret²⁰ i deure fonamental i la que determina que la seva obtenció per part de tots els ciutadans ha de ser responsabilitat dels poders públics. Aquests poders tenen encomanades, entre d'altres funcions, les de prevenir de l'especulació el mercat de l'habitatge. D'aquesta

¹⁹ Carme Trilla, 1993.

²⁰ L'article 47 contempla que *"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho"*.

manera, doncs, la responsabilitat en matèria d'habitatge se situa en mans de tots els estaments públics, en una apel·lació a la solidaritat davant d'unes problemàtiques que tenen components clarament socials.

D'altra banda, tenim el segon front de la política d'habitatge, que en realitat sembla més propi d'una política econòmica sectorial que no pas d'una política familiar directa. En aquest cas el sector públic es proposa canalitzar les intervencions amb la finalitat d'estimular, de regular i corregir les desviacions que es puguin produir en el mercat lliure. Així, la producció privada d'habitatges té com a objectiu assegurar, per una banda, que se n'aconsegueixin les quantitats necessàries i, per l'altra, que la seva distribució en el territori sigui la més adequada per tal que la població hi pugui accedir, bàsicament en termes econòmics.

En aquest cas, la política d'habitatge troba la seva justificació en el fet que el mercat de l'habitatge és, com a mercat econòmic, i en comparació amb els mercats d'altres béns, marcadament imperfecte²¹, i no sempre permet que la producció sigui eficient ni que la distribució dels béns produïts sigui equitativa entre la població. I aquest fet, serà el que l'Estat prendrà com a legitimador de les seves actuacions, desenvolupant i posant en lloc un conjunt d'instruments amb objectius clarament correctors.

Així, doncs, podem clarificar que la política d'habitatge que porta a terme l'Administració a Catalunya, parteix de la complementació de dos fronts d'actuació. Per un costat, com a política social orientada a aconseguir que tothom pugui disposar d'un habitatge digne; i per l'altre, com a política econòmica dirigida a corregir les irregularitats pròpies d'un mercat imperfecte.

²¹ Per una valoració crítica sobre l'habitatge com a mercaderia es pot consultar Topalov (1987).

A continuació veurem com amb el pas del temps la situació de l'habitatge a Catalunya ha anat patint modificacions, comportant que diverses institucions públiques i privades centressin els seus esforços en intentar resoldre les problemàtiques sorgides a causa de la desadequació entre l'oferta i la demanda, o dit d'una altra manera, entre el mercat de l'habitatge i la capacitat d'accés de les famílies. A grans trets, hem considerat que el procés seguit per les polítiques d'habitatge a Catalunya es podia desglossar en quatre grans apartats tot i seguint el seu propi ordre cronològic. Un primer apartat, on es fa una breu mirada cap al passat, per tal de donar unes pinzellades sobre el procés d'urbanització de les ciutats i pobles de Catalunya des de la Revolució Industrial fins arribar a la guerra civil espanyola. Un segon apartat, que cronològicament compren dels anys 40 fins els anys 80, i que significarà l'aparició de la figura de l'Estat com a organisme interventor sobre les necessitats familiars. Un tercer bloc, en el qual es tracta la política d'habitatge desenvolupada durant els anys 80, en la qual es començarà a esboçar una estructura formal i de contingut que serà la base de les polítiques d'habitatge actuals. Per concloure, s'analitzen els programes d'habitatge promoguts durant els anys 90, parant especial atenció als que sorgeixen de l'Administració, però sense oblidar els que porten a terme diverses institucions privades sense ànim de lucre, l'anomenat Tercer Sector.

2.1. Les primeres regulacions en matèria d'habitatge

2.1.1. De les ordenacions urbanes del segle XIX fins a la guerra civil

La Revolució Industrial va tenir repercussions commocionants sobre les ciutats catalanes. Principalment, per l'establiment de nuclis industrials en zones que abans no tenien desenvolupat el teixit obrer, i que com a conseqüència, van provocar importants moviments migratoris del camp cap a les ciutats. En la major part dels casos, el procés de transformació de les ciutats es va anar desenvolupant de forma lliure, sense controls ni directrius de cap mena. El creixement urbà era el producte atzarós d'operacions privades mogudes per la recerca del màxim profit, tant per la instal·lació de fàbriques com per la creació de barris obrers. A partir d'aquest moment, es donen dues situacions que, tot i ser simultànies en el temps i l'espai, suposen les dues cares d'una mateixa moneda. Les condicions de vida de la classe treballadora es contraposen amb el desenvolupament a Catalunya d'una burgesia que viurà moments de ple enriquiment. Mentre els obrers habiten en allotjaments amb pèssimes condicions de salubritat, amb una manca total d'espai, d'aire i aigua i amuntegats, la burgesia benestant es preocupa per l'embelliment interior i exterior dels seus habitatges, esdevenint el contrapunt dels barris obrers de la ciutat industrial.

Entre 1840 i 1870 es desenvolupen a nivell de tot l'Estat els novedosos eixamples, apuntalats en la història de l'urbanisme sobre quatre moments importants: la *Ley de Alineaciones* de 1842, el *Plano* i la *Memoria* de l'Eixample de Barcelona de 1858 (portat a terme segons el projecte d'Ildefons Cerdà el 1859), els eixamples de Madrid, Bilbao i San Sebastian en els anys 60, i la primera *Ley de vivienda*, el 1861-64.

En aquest mateix període, més concretament en el decenni comprès entre 1850 i 1860, es comencen a percebre les primeres mostres d'interès per part de l'Estat a la protecció de l'habitatge com a obligació pública. Tal i com apuntavem, la primera llei va ser aprovada el 1864. En aquest document, es posava de manifest l'èmfasi en dos arguments: en el paper dels propietaris de terrenys quant a la formació de comissions de foment per tal d'administrar de zones d'extensió, i en la intenció de convertir els projectes d'eixample en un programa d'habitatge, donant rellevància a la necessitat pública de previsió de sòl urbà per tal que aquest resultés barat i estés monopolitzat. Com a conseqüència del sistema de lloguers que en aquells moments donava plena llibertat d'actuació als propietaris dels habitatges, els detractors de l'eixample -no pocs- van aprofitar l'avinentensa per advertir de què els terrenys patirien un encariment per l'efecte de les regulacions en el planejament urbà, amb la seva conversió en un cost a l'augmentar les rendes. Per una altra banda, la polèmica general entre els defensors de l'economia de mercat lliure i els defensors del proteccionisme, també va ocupar el seu lloc en el debat sobre el planejament urbà: per un costat, el naixent sector de la construcció intentava ser protegit (a través de la reducció de tarifes en la compra dels materials, i mitjançant la provisió de terreny urbà), i, pel contrari, es posava l'èmfasi en els beneficis socials que podien resultar de racionalitzar la formació de rendes del sòl (a través dels eixamples).

Aquesta idea del nou ordre urbà estarà presidida per la concepció de la ciutat com a negoci. El canvi a un modus de producció industrial, amb la conseqüent concentració de població activa a les ciutats, suposarà un creixement en la demanda d'habitatge. Demanda que, en la seva doble condició d'assalariada i nombrosa, s'anirà conformant com un gruix monetari susceptible de ser explotat també des de l'oferta de l'habitatge. Aquestes condicions faran disparar les expectatives entorn l'aprofitament del sòl urbà,

i al voltant de la instrumentació del creixement de la ciutat com a empresa recolzada en l'esperança especulativa sobre els beneficis de la construcció (les rendes de lloguer i la plusvàlua del sòl).

A partir de la segona meitat de segle, l'experiència dels eixamples ja suposa una definició de la nova ciutat. Malgrat tot, segueixen pesant dures condicions de vida en algunes àrees de la ciutat com en la vella ciutat gòtica, on l'amuntegament, la manca d'aire i de sol, l'estancament dels residus i les escombraries, la insalubritat i en definitiva, la manca d'habitatges segueixen sent les principals característiques. Cap al 1880 s'inicia a tot l'Estat un corrent cultural i tècnico-jurídic que centra la seva atenció en el sanejament de les ciutats. Les raons de l'aparició d'aquest moviment higienista es poden cercar en diversos factors, tots ells vinculants i decisius: el creixement demogràfic, les altes taxes de mortalitat causades per les epidèmies (còlera, etc.), o senzillament per una reforma social o en el terreny de la ingenieria. Sigui quina sigui la seva raó fonamental, ens trobem en un moment en el qual ciutats com Madrid i Barcelona tenen ja desenvolupades petites parts dels seus eixamples. A partir dels anys 80, un cop superada l'etapa dels traçats i de les primeres construccions, es centrarà l'interès en el clavegueram i en el subministrament d'aigua, sobretot. Aquesta necessitat d'higiene que va percebre Cerdà per als eixamples anirà més enllà de la preocupació per les epidèmies, arribant a produir importants transformacions en tot l'ordre físic de la convivència ciutadana.

A partir del 1900, es comencen a succeir diversos projectes urbanístics que pretenen convertir-se en una alternativa a la ciutat industrial, com és el cas del model de Ciutat Jardí, basat en el model britànic de la Garden City. El 1912 es funda a Barcelona la *Sociedad Cívica La Ciudad Jardin*, que depenia del *Museo Social*, institució lligada al naixement de la

política autònoma catalana. Aquesta societat proposava com a objectius la promoció del desenvolupament i la reforma de les poblacions, la promoció de les ciutats jardí i la promoció i la construcció, sota criteris semblants, de barris i cases populars. En definitiva des del terreny de les iniciatives privades, amb un caràcter més o menys filantròpic, s'estaven realitzant els primers assaigs del que, poc temps després, serien els primers tantejos d'una política d'habitatge dirigida des de l'Administració central o local.

D'aquesta manera, des de l'any 1911, i coincidint amb la data en la qual es promulga la primera *Ley de Casas Baratas*, la voluntat de regir des del poder especialment la producció d'habitatges per a la nova classe obrera urbana sembla haver-se convertit en un objectiu clar. Aquesta normativa apareix com un intent per solucionar una problemàtica que ja venia sent denunciada des de finals del segle passat per part de diversos sectors socials (metges, higienistes i fins i tot per part de la mateixa classe treballadora). De fet, la història d'aquesta legislació constitueix un capítol fonamental del creixement de les nostres ciutats. Malgrat tot, el fracàs d'aquests projectes mostra els límits del creixement urbà i la insuficiència del capital industrial per poder promoure assentaments modernitzats per a la nova classe obrera. Les experiències d'acompliments de projectes de Cases Barates i dels corresponents barris obrers seran extraordinàriament pobres fins ben entrats els anys 50. A l'àrea de Barcelona, abans del període republicà, es construeixen diverses barriades obreres tot i coincidint amb l'Exposició Internacional de 1929 (un exemple en podria ser el *Grup Eduardo Aunós de Cases Barates*). La valoració que es pot fer d'aquesta legislació és que tant la pròpia normativa legal com els projectes mancaven d'una comprensió global dels problemes reals de la metròpoli moderna, alhora que delataven la contraposició d'interessos entre els propietaris del sòl, interessats en la simple ampliació del mercat immobiliari, i les incipients burgesies industrials, preocupades per la racionalització de la ciutat com a

unitat productiva. Aquesta llei, doncs, malgrat que no va veure acomplertes les seves expectatives, va condicionar que diversos sectors que fins el moment s'havien mantingut al marge de les necessitats de la població entressin a prendre part en la resolució de les problemàtiques plantejades, alguns fent-ho de forma definitiva. El punt de partida cal cercar-lo en els organismes públics i privats, com els ajuntaments o les cooperatives. Poc a poc, però, s'hi van anar involucrant també les empreses immobiliàries. Tanmateix, les caixes d'estalvi prengueren, per primera vegada, una esfera d'actuació, consolidant-se com entitats de finançament dedicades a l'atorgament de crèdits hipotecaris per a les classes populars i mitjanes. Al mateix temps, es van crear diverses institucions destinades a defensar i lluitar per la millora de la qualitat de vida i treball de la classe obrera.

Amb l'adveniment de la 2^a República, es va conformant una actitud ideològica de modernització de tot l'Estat en general. Algunes de les actituds més radicals en aquesta direcció van ser representades per una societat privada que agrupava arquitectes vinculats amb la vanguardia europea. Estem parlant del GATEPAC, més conegut a Catalunya per les sigles GATCPAC, i que va ser el promotor, entre d'altres, de l'ordenació com a ciutat jardí de l'avinduda Diagonal de Barcelona. Tot plegat, una nova arquitectura i un nou urbanisme més d'acord amb els criteris estètics dominants del moment. També com a fruit dels projectes d'aquest grup de vanguardia i en col.laboració amb personatges com Le Corbusier, cal destacar el *Pla Macià* o la *Nova Barcelona*. A nivell pràctic, es van desenvolupar estructures habitacionals novedoses. En alguns casos, per exemple, les fileres de cases unifamiliars van ser substituïdes per grans blocs en alçada, ja que aquests permetien concentrar en molt poc sòl una gran quantitat d'habitatges, fent possible, d'aquesta manera, mantenir més espai lliure al seu voltant. El desenvolupament del bloc en alçada va ser defensat per aquest nou urbanisme racionalista d'arrel centreeuropea

(aquest model de ciutat també és conegut amb el nom de *ciutat funcional*), adduint tant a consideracions econòmiques, funcionals, higièniques com estètiques.

Des de l'abril de 1939, i després de 3 anys de guerra civil, la situació de la política espanyola va canviar radicalment. Les institucions, fortament centralitzades, de seguida es faran càrrec de la reconstrucció de les ciutats, assumint-ne les tasques de coordinació. Aquest mateix any es crea l'*Instituto Nacional de la Vivienda* (I.N.V.) com a organisme continuador de la incipient política d'habitatge social i que, en les següents dècades, esdevindrà el punt de partida de la política de producció massiva d'habitatges.

Aquest moment es caracteritza per una visió orgànica de la ciutat en la qual els polígons que produeix el viari donen lloc a una estructura en barris autosuficients que, en certa manera, venen a coincidir amb la ideologia del Règim, per la qual la societat ha de resoldre els seus conflictes interns acceptant l'ordre jeràrquic que es deriva de la família, el municipi i l'Estat. Dintre d'aquesta estructura, i com esglaó intermedi entre la ciutat-municipi i la família-casa, s'introdueix ara el barri-polígon. Aquesta visió de la ciutat afavoria, a més, un canvi d'escala necessari en les operacions immobiliàries, atesa la forta demanda d'habitatges que la immigració exigia i a la que, per altra banda, es confiava la necessària transformació que havia de patir la fins aleshores rudimentària indústria de la construcció.

A partir d'aquest moment, entrem en un període marcat per una gran implicació dels poders públics en la resolució dels problemes derivats de l'habitatge. Aquesta època d'expansió de les polítiques públiques, però, ve marcada per dues constants. D'una banda, per un fort centralisme, i de l'altra, per una concepció de les necessitats familiars molt allunyada de la

realitat social. Ambdós aspectes seran definitoris i dirigiran totes les iniciatives públiques entre la dècada dels anys 40 i dels 80.

2.1.2. La política d'habitatge entre 1940 i 1980

Després de la guerra civil es dona un fort estancament en el creixement de la població. A partir dels anys 50 i gràcies a les corrents migratòries de les àrees rurals a les urbanes i a l'emigració exterior (sobretot cap a l'Europa occidental) es tornarà produir una reactivació en el creixement de la població.

Aquestes migracions internes esdevindran un dels fenòmens poblacionals i demogràfics més característics del segle XX. Amb elles, es produirà una important modificació en les relacions entre la població i el territori, especialment en les àrees que esdevindran assentaments receptors d'aquests fluxes. Mentre la població rural decreix sensiblement, la població urbana patirà el creixement més important de la seva història recent.

Tal i com deiem en l'apartat anterior, la Barcelona del segon terç del segle XIX, un cop ja iniciada la industrialització moderna, rep un important gruix de població de les àrees rurals catalanes. Molts d'aquests immigrants arriben, en un primer moment, de les comarques pirinenques i prepirinenques, i no gaire després, s'inicia la marxa de població procedent de les regions valenciana i aragonesa. De tota manera, tot i que aquests fluxes d'arribada són constants durant els primers decennis del segle, les migracions interiors que es van produir a partir dels anys 50 poden considerar-se com un fenomen nou i diferent a l'anterior.

Les raons per les quals aquestes onades de migracions internes s'han de considerar com un fenomen a part dels anteriors fluxes de migració

és per les implicacions socials, polítiques i econòmiques que porten implícites, i que constituïran la definició de tota una època de la història d'Espanya. En primer lloc, per la gran quantitat d'individus i famílies que intervenen en les corrents. En segon lloc, perquè les mobilitzacions poblacionals es realitzaran dintre d'una àrea molt més àmplia -gairebé tot el territori espanyol. I en darrer lloc, per les implicacions a nivell econòmic i polític.

Una bona mostra dels canvis que s'estaven produint en aquest moment la constitueixen les emigracions de certs sectors de la regió murciana cap a la ciutat de Barcelona i la seva perifèria industrial. Aquesta, amb un conjunt de ciutats amb activitats econòmiques variades i en plena expansió seran punt d'arribada de grans allaus de població (L'Hospitalet de Llobregat, Badalona, Sabadell, Terrassa, Manresa). Aquests moviments de població, doncs, es generalitzaran amb posterioritat a la Guerra Civil per arribar al seu punt màxim entre 1961 i 1965. Com a prova, podem constatar que en un sol any, el 1964, es va registrar l'extraordinària xifra de gairebé mig milió d'immigrants (497.272 exactament) en aquesta àrea²².

Per una altra banda, aquest fenomen també afecta de forma considerable a bona part de l'àrea rural espanyola. Només cal veure la disminució que, en el total dels seus habitants han patit els municipis rurals al llarg del segle. Concretament en el decenni 1951-1960 més dels dos terços dels municipis espanyols van perdre població absoluta, mentre que els municipis industrials multiplicaven la seva.

²² Per a una visió general del comportament demogràfic i poblacional en aquest període es pot consultar el manual de Terán, M. et al., 1987.

Taula 1. Evolució de la població segons tamany del municipi. Espanya.				
	1900	1930	1960	1981
Municipis de -2.000 hab.	27,5	20,5	14,5	8,6
Municipis de -10.000 hab.	67,6	57,3	43,1	26,7
Municipis de +20.000 hab.	21,4	30,5	45,6	63,4
Municipis de +100.000 hab.	9	14,9	27,7	51,8

Font: M. Terán et al., 1987.

En aquest context, el moviment migratori es va convertir en un desordenat i massiu abandonament de les àrees rurals, constituint en determinats períodes dels anys 60, i tal i com venim dient, un veritable èxode.

Cal recordar que el període comprès entre 1940 i 1980 es troba marcat per una tendència política de caire dictatorial, on el país és percebut com un tot homogeni i en el qual les diversitats regionals només es realcen quan es fa referència al seu folklorisme. En el terreny social, la família és percebuda com la cèl.lula fonamental de la societat. La necessitat de plantejar una política familiar activa a Espanya (com ja es venia fent a d'altres països com França o Bèlgica) va venir de la mà de la doctrina social catòlica, de la qual Severino Aznar en va ser el principal ideòleg. Segons el punt de vista de l'Església la institució familiar estava en crisi (bàsicament provocada pel treball extradomèstic de la dona) i per tant calia posar en pràctica una sèrie de mesures per tal de restablir l'estabilitat del propi ordre social. La política familiar d'aquest moment estarà articulada entorn la idea del salari familiar i la protecció de la família tradicional a través de la promoció de la nupcialitat, la compensació de les càrregues familiars i la protecció diferencial de les famílies nombroses²³.

²³ Per una valoració de la política familiar espanyola durant el franquisme es pot consultar Meil Landwerlin, 1995.

D'aquesta manera, totes les polítiques que es posen en funcionament en aquests anys, no només estaran caracteritzades per la seva centralització sota un organ únic a nivell estatal, sinó que també estaran dirigides a aconseguir l'homogeneïtat social a partir d'aquest model de família nombrosa.

Dintre d'aquest marc general, i tal i com anunciavem abans, l'any 1939 es va crear a Madrid l'*Instituto Nacional de la Vivienda* (I.N.V.), fundat amb la intenció de què aquest fos l'agent principal i únic de la intervenció pública. I de fet, les polítiques d'habitatge de tot l'Estat van estar durant aquests quaranta anys sota el control d'aquest organ central. L'*Instituto Nacional de la Vivienda* es va trobar, des d'un primer moment, amb una problemàtica que no semblava fàcil de resoldre. Durant molts anys, i com a conseqüència de la inexistència de polítiques d'intervenció regulades, s'havia anat acumulat un dèficit important d'habitatges que arribaria a assolir, en aquests anys, taxes històriques. Tanmateix, la població seguia creixent a un ritme vertiginós sense aturar tampoc la seva mobilitat per tot el territori espanyol.

La política d'habitatge d'aquest període es va caracteritzar pel foment de la construcció. Es va endegar un ritme de construcció frenètic per tal de donar cabuda immediata a una població en constant augment i mobilitat. Per aquest motiu, des del poder central es van començar a concedir ajudes als constructors per tal que aquests disposessin de capital suficient per posar en marxa el procés de construcció d'habitatges. Aquestes ajudes directes als promotors van donar un impuls a l'economia en general. No només va tenir com a resultat la incentivació de la producció, sinó que també va conduir a una reactivació de l'economia i, junt amb aquesta, del sector de l'ocupació.

Pocs anys més tard, però, es començaria a pagar el preu d'aquell èxit. La construcció precipitada no només va augmentar de forma espectacular el parc d'habitatges, també va fer que en poc temps es comencessin a fer evidents els símptomes derivats d'una construcció d'urgència sobre la qual no s'havia exercit cap mena de control ni seguiment. A partir dels anys seixanta, sobre tot, es va produir l'augment més important. Si el 1960 es comptabilitzaven 962.295 habitatges, el 1970 s'havien assolit els 1.628.689, i el 1980 la xifra de 2.452.869.

Aquesta dinamització del sector de la construcció a través d'ajudes als promotors immobiliaris és el que ara coneixem amb el nom dels "ajuts a la pedra". La focalització en el sector de la construcció va tenir en els següents anys conseqüències especialment greus per a una part de la població. La manca de provisió d'habitatge social i la poca adequació a les necessitats reals d'habitatge de les classes més modestes va donar com a resultat la creació d'iniciatives de promoció fortament influïdes per la doctrina social de l'Església catòlica i pels principis del franquisme, amb una concepció de la família i de les seves necessitats no sempre conseqüents amb la realitat social. Com a resultat, les capes socials altes i mitjanes van veure acomplertes les seves necessitats d'allotjament mentre les classes populars seguien acumulant un dèficit que, tal com venim dient, no només quedava pendent de solució, sinó que condicionaria en gran mesura les futures intervencions públiques.

La dècada dels 70 va aportar noves perspectives. A Catalunya es comencen a produir seriosos debats sobre les problemàtiques urbanes i sobre l'habitatge. Fins aleshores, les intervencions que l'Estat efectuava sobre el mercat de l'habitatge no sempre anaven d'acord amb les necessitats diferencials que cada regió tenia com a prioritàries. L'allunyament existent entre els òrgans executors i les poblacions

beneficiàries era tan evident que fins i tot a principis dels 80 encara se seguien produint polítiques poc adequades.

A tall d'exemple, podem observar com és percebuda la situació a través d'un apunt de premsa del moment. El 1983 el periodista Josep M^a Milagro s'inquietava davant el que ell considerava un pla d'habitatge totalment discriminatori (en referència al pla vigent aquell any) ja que, segons l'autor, no responia gens a les necessitats socials que hi havia a Catalunya. En l'article, que aporta nombrosos exemples de la discriminació denunciada, l'autor assenyala per exemple que la ciutat de Badalona, que entre 1970 i 1981 havia experimentat un creixement de 64.856 habitants, tenia assignada la construcció de 40 habitatges protegits (segons les dades recollides pel mateix autor), el mateix nombre que el municipi de Canalejas a la província de Lleó, que només tenia 370 habitants. El mateix es podia detectar en d'altres municipis com Molina de Aragón (província de Guadalajara), amb un creixement de 591 habitants entre 1970 i 1981, i que en tenia assignats 300²⁴.

A partir de les reivindicacions fruit de les necessitats regionals que cada cop es fan més evidents, una nova concepció de la política pública va sortint a la llum. Es posa en relleu la necessitat urgent de donar una nova orientació a la política d'habitatge. En primer lloc, però, es fa necessària la redefinició dels seus objectius.

Les proposicions que es fan per al canvi són clares i concises. Cal frenar l'especulació immobiliària que ha aparegut després d'un període de prioritat total als promotors. Cal també exercir una revisió i control sobre el sòl urbanitzable. De la mateixa manera, es considera imprescindible

²⁴ Aquestes dades han estat extretes d'una memòria de premsa de la revista *Espais*, 1996.

l'increment en el nombre d'habitatges públics de lloguer, pensant sobretot en aquells estrats de la població que encara no han donat sortida a les seves mancances. En definitiva, es posa de manifest que la intervenció de l'Administració se centri més en donar les ajudes suficients per tal de cobrir les necessitats de la població; necessitats que vindran marcades tant per la seva pròpia estructura com per la de l'entorn social en la qual es troben immerses. I l'única manera com es creu que és possible aquest apropament a les diverses realitats socials és intentant eliminar el distanciament entre l'Administració i la població. Es fa evident la necessitat de descentralitzar les polítiques, deixant que les institucions més properes al poble intervinguin en la planificació territorial i en les seves actuacions directes quant a l'habitatge.

En aquesta nova orientació que prendrà el sector de la política d'habitatge serà determinant el suport i la força que oferiran els moviments veïnals. Amb la transició democràtica es farà realitat aquesta reorientació de la política d'habitatge. Finalment, aquest canvi radical en els plantejaments farà possible la planificació d'unes intervencions més ajustades a les demandes socials reals. I serà així com en aquests anys, la política d'habitatge anirà prenent les formes i l'estructura que encara en els anys 90 mantenen les polítiques sectorials a Catalunya.

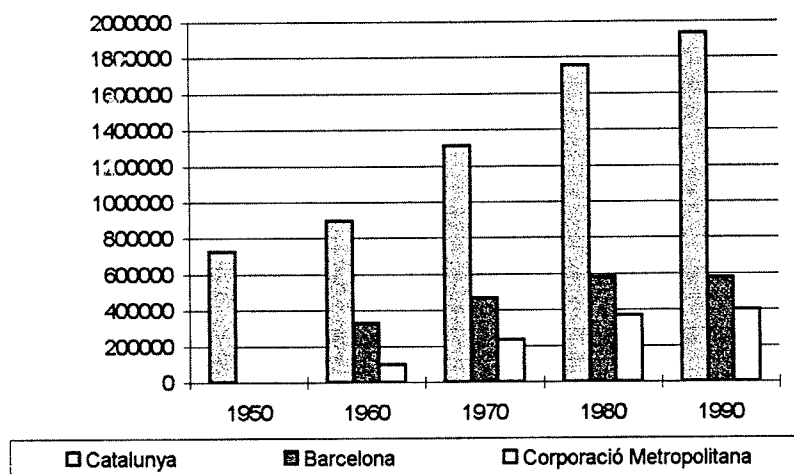
Els forts canvis socioeconòmics i demogràfics que es produeixen en general a tota Espanya quedaran reflexats de manera explícita en l'evolució del parc d'habitatges. No només es produeixen canvis en el seu nombre total sinó que també es modifiquen les seves característiques estructurals i funcionals bàsiques.

El primer aspecte de canvi que es dona en el parc d'habitatges de Catalunya és el fort increment que es produeix en el seu volum total. Podem

diferenciar el parc d'habitatges segons diferents barems: segons el seu ús, segons el seu règim de tinença, etc. En primer lloc, ens fixarem en les modificacions que pateix el volum total d'habitatges segons la seva utilització. Així, hem de parlar d'habitatges principals, o primera residència, que són els habitatges utilitzats de forma permanent o quasi permanent pels individus o les famílies; d'habitatges secundaris, o residència secundària, que són els habitatges utilitzats de forma temporal; i d'habitatges vacants, que són aquells que no estan ocupats, ja sigui perquè encara no han entrat en el mercat de l'habitatge o que ja han estat ocupats alguna vegada, però actualment estan en desús.

Quant al parc d'habitatges principals, des dels anys 40 ha patit un increment força important. Entre 1950 i 1980 es va duplicar el seu nombre total. En els anys 50 va tenir un creixement del 2'3% anual, i d'un 3'4% entre els anys 70 i els 80. Destaca de forma especial la intensitat en què s'incrementa durant els anys 60, fent-ho en un 4'7% anual.

Gràfic 1. Habitatges principals segons zones*



Font: Elaboració pròpia a partir de Cosiaus et al., 1997

* No es disposen dades de 1950 per a Barcelona i la Corporació Metropolitana

Aquesta intensitat en els anys 60 es pot explicar adduint a diverses causes. Per una banda, les polítiques públiques havien incentivat, a través de les ajudes als promotors immobiliaris, la construcció d'una gran quantitat d'habitatges. Per una altra banda, per l'existència d'un important dèficit acumulat d'habitatges en els decennis anteriors i que ja en els 60 començava a trobar sortida. En darrer terme, per la rebaixa del nombre mitjà d'ocupació de l'habitatge, que va passar de ser de 4'6 a 3'4 persones entre 1940 i 1980. Aquesta reducció en el tamany de la unitat domèstica és un bon barem per mesurar les condicions d'allotjament de les llars catalanes, entenent que, com menys persones comparteixin un mateix espai, més possibilitats hi ha de què aquestes convisquin en millors condicions de vida.

Però el factor que, sense cap dubte, millor explica explica el fort creixement del parc d'habitatges en els 60 és la forta pressió del creixement demogràfic, accentuat per la immigració (gairebé d'un milió i mig de persones entre 1950 i 1980), i amb un creixement vegetatiu gens habitual fins aleshores (de 1.300.000 persones).

No només va ser el parc d'habitatges principals el que va patir un fort augment en aquest període. A partir de 1960 apareix un dels fenòmens que fa més característic l'actual parc d'habitatges català i l'espanyol. Ens referim a l'auge de la residència secundària, que fins els anys 80 va tenir a Catalunya un increment de fins el 400% del tamany que tenia l'any 50.

Pel que fa al parc vacant, aquest evoluciona també amb un important augment en el seu nombre, assolint un creixement de fins el 680% del que tenia el 1950, o dit d'una altra manera, multiplicant per set el seu tamany. Aquest creixement es veu condicionat, en gran mesura, per la inclusió dels nombrosos habitatges que es troben en procés de venda.

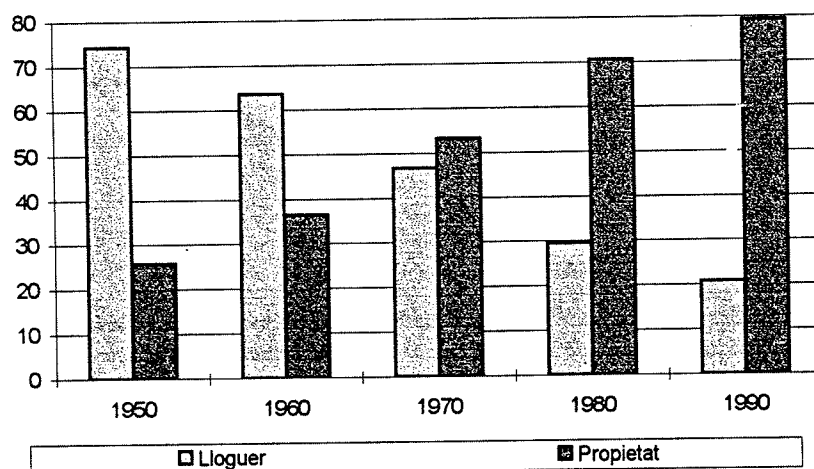
Taula 2. Evolució dels habitatges segons el seu ús. 1950 a 1990.

	1950	1960	1970	1980	1990
Principal	94,5	93,1	80,6	71,6	70,6
Secundari	3,3	4,4	9,1	13,5	15,2
Vacant	2,2	2,5	10,3	14,9	14,2
NMO	4,5	4,4	3,9	3,4	3,1

Font: Elaboració pròpia a partir de Cosiaus et al., 1997.

De la mateixa manera, es dona un tomb a les tendències que s'havien donat fins el moment quant a la tinença dels habitatges. Mentre que el 1950 gairebé el 75% del parc català era dominat pels habitatges de lloguer (el 51% a l'Estat espanyol), el 1990 aquesta tendència veu una evolució totalment contrària a les tendències del passat. S'ha invertit totalment el nombre d'habitatges en cada règim de tinença. Tal com podem veure en el gràfic 2, només el 21% de tot el parc és de lloguer el 1990. Aquesta inversió de les formes de tinença es comença a percebre com un fenomen important a partir de la dècada dels 60.

Gràfic 2. Evolució del règim de tinença.



Font: Elaboració pròpia a partir de Cosiaus et al., 1997

Tal i com hem vist, el règim de tinença o d'ocupació dels habitatges tradicional a Catalunya ha estat el del lloguer (més del 60% dels habitatges

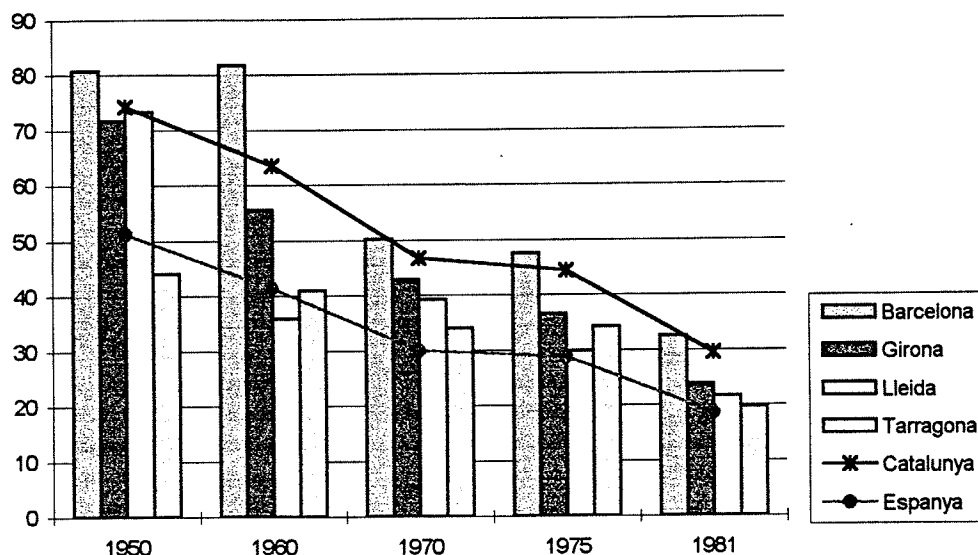
eren ocupats sota aquest sistema). A aquest fet hi contribuïa el gran pes que, dins de Catalunya, representava la ciutat de Barcelona, amb gairebé el 50% dels habitatges dels quals, més del 70% era de lloguer. La forma de vida a les zones rurals es trobava més vinculada a la propietat, mentre que en àmbits urbans la construcció, normalment en edificis plurifamiliars, i promoguda per petits o mitjans propietaris de sòl, s'adreçava de forma majoritària a l'arrendament.

Els anys 60 van significar un trencament radical amb les formes de tinença habituals. La promoció massiva d'habitatges va haver de ser assumida per promotors amb empreses molt més dimensionades, amb importants provisions de sòl i dedicats exclusivament a la tasca constructora, per tal de poder fer front a les fortes pressions de la demanda. Calien canvis importants en el sistema de producció i, per tant, també en el seu finançament.

Les empreses van veure's amb la necessitat d'obtenir recursos financers àgils. Havien de disposar de la màxima liquiditat per poder emprendre noves urbanitzacions i construccions, i tot això era contradictori amb el sistema vigent de la cessió en lloguer, que si bé garantia una rendabilitat fixa, no permetia la rotació àgil del capital econòmic.

Així, a principis dels anys 60 es produeix un canvi en el sistema de tinença, invertint els patrons que s'havien donat fins aleshores. Si ens fixem en el Gràfic 3, podem veure que el lloguer representava la major part del parc a totes les províncies de Catalunya, excepte en aquelles amb un major predomini rural com per exemple Tarragona. Malgrat tot, podem observar la forta davallada que pateix aquest sistema de tinença en el transcurs de només 30 anys.

Gràfic 3. Evolució del lloguer a Catalunya. Percentatge sobre el total d'habitatges ocupats.



Font: Elaboració pròpia a partir de Trilla, 1993

Aquest canvi és especialment significatiu si es considera des del punt de vista de l'estructura de la despesa familiar, ja que va suposar passar d'una concepció de l'habitatge com a bé d'ús i de consum -amb unes despeses derivades del servei que presta- a l'habitatge com a bé de propietat, amb unes despeses d'inversió importants i sovint, exteses en el temps.

Així, doncs, es pot dir que en iniciar-se els anys 80 -i més encara en els inicis dels 90- la població de Catalunya que volia accedir a un habitatge ho havia de fer pensant en la modalitat de la propietat -per bé que el parc de lloguer antic podia, eventualment, i sempre de forma limitada, jugar un paper actiu com a allotjament transitori²⁵.

²⁵ Trilla, 1993.

A més, el fet que una família necessiti adquirir un habitatge per poder-se constituir o consolidar, resulta determinant a l'hora de dissenyar la seva estructura de despeses i, si aquesta estructura no és l'adequada per permetre compaginar l'habitatge amb les altres necessitats, pot, fins i tot, impedir que el projecte d'allotjament es faci possible. S'afegeix encara una altra dificultat. Les famílies o les persones, a partir del moment en què el mercat els deixa d'oferir la possibilitat d'accedir a un habitatge de lloguer, passen a dependre ja no d'un, sinó de dos elements que prendran la màxima importància amb la sobredimensió del mercat. Aquests elements seran, per un costat el preu dels habitatges i, per l'altre, el cost del seu finançament.

El preu de l'habitatge és un component fonamental a l'hora de prendre la decisió de comprar, i el seu valor absolut, en relació amb els ingressos familiars, assenyala la càrrega en anys que comporta el fet de disposar d'habitatge. A més, atès que les famílies que necessiten habitatge per primera vegada no sempre han pogut estalviar i acumular el capital necessari, es veuen obligades a recórrer al finançament per part d'una institució financera, el que significa que s'haurà de fer un sobreesforç afegit al del preu net del propi habitatge.

La consolidació de l'expansió del mercat de l'habitatge lliure serà un dels trets que definiran els anys 80, i serà la raó explicativa de la seva especial vulnerabilitat respecte al passat. Tant l'obertura al mercat de provisió d'habitatge en venda com l'obertura a un mercat financer poc sensible al problema de l'habitatge, seran els responsables principals del fet que l'habitatge s'hagi convertit en un bé molt difícil d'aconseguir per a la majoria de famílies.

Amb aquests precedents no es fa, doncs, extrany, entendre que la política d'habitatge dels anys 80 tingués com un dels objectius a assolir la introducció de tot un seguit d'instruments nous més dirigits a alleugerir la càrrega financera que l'habitatge suposa més que no pas a estimular-ne la producció. Totes de fórmules d'"ajut a la persona" (subvencions a fons perdut, crèdits, desgravacions, etc.) substituint, o més ben dit, complementant els "ajuts a la pedra" (crèdits als promotors) seran les fórmules adoptades a partir dels anys 80, per tal d'intentar reduir els desajustos que el mercat lliure havia provocat entre l'oferta d'habitatges (quant al seu nombre, la seva localització, i el preu) i la demanda, és a dir, la capacitat d'accés de la població.

2.2. La política d'habitatge en els anys vuitanta

A finals dels anys 70, i més concretament a partir de 1976, es produeixen importants canvis estructurals en el comportament de la població i en el seu entorn econòmic i polític.

Quant a l'entorn polític, es produeix el traspàs de competències sobre els habitatges de promoció pública a les Comunitats Autònomes. Arrel d'aquest traspàs, es comencen a efectuar diversos convenis entre la Generalitat i els ajuntaments de les diverses poblacions de Catalunya per tal de posar en funcionament un conjunt d'actuacions a tota Catalunya a través de promocions de dimensió reduïda. Aquestes, més controlades en el que fa al seu procés de construcció, tractaven d'adaptar-se als teixits socials a què anaven destinades així com a les diverses realitats territorials. A partir del 1985, aquest control i supervisió passarà a ser tasca d'ADIGSA, organisme

que avui dia depèn del Departament de Benestar Social de la Generalitat de Catalunya.

Així, doncs, a partir d'aquest moment les polítiques d'habitatge estaràn plantejades, en el que fa a la seva duració i pressupostos generals, pel Ministeri central a Madrid, però serà jurisdicció exclusiva de les Comunitats Autònomes el disseny i la planificació de quins hauran de ser els instruments que s'emplearan en el camp de l'habitatge per assegurar un proveïment suficient i adequat d'allotjament a les seves poblacions respectives. Cal destacar, però, que la Generalitat només té autoritat total quant al marc pressupostari, atès que la política fiscal i monetària segueix sent competència estatal. Això vol dir que ambdós estaments, el central i l'autònom, hauran de pactar i negociar cada programa de política d'habitatge per tal d'ajustar-lo al volum de recursos que l'Estat posa a disposició per transferències.

D'aquesta manera, cada organisme o institució pren part, d'alguna forma, en la programació i posada en funcionament de la política que s'haurà d'aplicar. Així, els municipis faran la provisió i la preparació del sòl, és a dir, seran els qui cediran els terrenys per construir-hi. La Generalitat farà els estudis pertinents per tal de saber quines són les necessitats de la població, intentant donar resposta a les capes socials que considerin més allunyades del mercat. De la mateixa manera, serà l'encarregada de portar a terme el control sobre el procés urbanístic i constructiu, i, a través del Departament de Benestar, es responsabilitzarà de l'atorgament dels habitatges a la població demandant. En darrer terme, els organismes estatals, donaran les especificacions sobre el marc financer, fiscal i pressupostari general.

Des de 1980 s'han posat en funcionament diversos programes d'habitatge a Catalunya amb aquesta complementarietat entre l'Estat i els organismes autònoms. El primer de tots va ser el *Pla Triennal 1981-83*, que a nivell de tot l'Estat tenia com a objectiu la construcció de 570.000 habitatges de protecció oficial per poder cobrir el dèficit d'habitatges acumulat, que a nivell estatal s'estimava que era de 600.000 allotjaments. Amb la finalització del pla, però, es van donar per cobertes només el 67% de les necessitats estimades. El segon pla endegat va ser el *Pla Quadriennal 1984-87*, que no només plantejava la construcció de 920.000 habitatges sinó que, a més, incorporava un nou programa, el de la rehabilitació de 80.000 habitatges. Mentre que el màxim d'habitatges de nova construcció no va ser assolit, deixant un altre cop un dèficit final de 31.400 habitatges, es va superar la taxa d'habitatges rehabilitats, arribant a completar la remodelació de 193.500 habitatges enfront els 80.000 que hi havia previstos en el pla. A partir del 1987 s'entra en un període en el qual es promulguen un seguit de normatives amb caràcter anual i que s'aniran succeint fins l'any 1992. A partir d'aquesta data, la política d'habitatge prendrà, definitivament, la seva forma i estructura actual. De tota manera, malgrat que amb aquests programes es van fer importants avanços, seguirà existint un destacat dèficit d'habitatges de protecció que quedarà com a herència i que s'haurà d'intentar resoldre amb les polítiques públiques durant els anys 90.

Taula 3. Actuacions a Catalunya, període 1981-1990.

	Necessitat d'habitatges protegits (A)	Habitatges protegits acabats (B)	Diferència (B)-(A)
1981-83	90.000	37.930	-52.070
1984-87	90.000	66.220	-23.780
1988-90*	45.000	23.600	-21.400
Total	225.000	127.750	-97.250

Font: Equip d'Assessorament per a la Rehabilitació d'Habitatges (EARHA), 1996.

* Al no existir Pla, són una projecció dels anteriors períodes.

En referència a l'àmbit econòmic, a partir dels anys 80 es produeix un important allunyament entre la capacitat econòmica de les famílies i el cost real dels habitatges. Arrel de la crisi del petroli del 1976, es paralitza la fase extensiva per la qual estava travessant el sector de l'habitatge. Per començar, es produeix una crisi en el sector de la producció, que comporta una immediata reducció dels volums de construcció. Al mateix temps, es produeix una caiguda de la demanda, condicionada, en gran mesura, per la conseqüent crisi en les rendes familiars. El resultat es manifesta per una sobreoferta d'habitatges construïts en el període dels 70 i que ara no troben sortida en el mercat. Ens trobem enmig d'una fase de depressió total. Els preus es mantenen estables, però tot i així, els habitatges no es venen.

Durant els anys 70 i fins a principis dels 80 els preus dels habitatges es van anar mantenint en límits raonables. La seva evolució estava per sota del creixement del cost de la vida; els interessos, per altra banda, tot i que eren elevats en termes absoluts, resultaven més baixos en termes reals, atesa la gran inflació de l'economia. La problemàtica econòmica de l'habitatge apareix, doncs, a mitjans dels anys 80, amb l'encariment tant dels preus com del finançament, com a conseqüència del desajust en el funcionament del mercat.

Entre 1975 i 1986 es viuran moments de forta crisi econòmica, que veuran la seva recuperació a partir de 1986, moment en què l'increment sobtat de la demanda d'habitatge actuarà com un element dinamitzador del mercat lliure, provocant un doble procés: una espiral inflacionista, i la retallada dràstica de la promoció d'habitatges en règim de protecció oficial. La demanda es veu enfrontada a oscil·lacions d'un mercat cada cop més lliure, menys intervingut, i dominat per una oferta poc preocupada per les possibilitats de la població. La manca de regulació del mercat que es produeix des del moment que la quota d'habitatges protegits passa a ser

insignificant es concreta en un funcionament que acabarà provocant fortes tensions de desajust entre l'oferta i la demanda.

Així, doncs, a partir de 1986 la demanda d'habitatges pateix una explosió com a conseqüència de la reactivació econòmica que es produí a nivell mundial. En primer lloc, es motiva un increment en el preu del sòl. I automàticament, l'especulació fa pujar els preus en el mercat lliure, que entre 1987 i 1992 assoliran màxims històrics. A Barcelona ciutat, per exemple, el mercat lliure s'incrementa entre 1986 i 1990 un 200%, mentre el cost de vida tan sols ho fa un 25'6%. De la mateixa manera, s'incrementen els tipus d'interès en el mercat immobiliari (sempre per sobre del 14%).

Paral·lelament, els habitatges de protecció oficial cauen de forma pronunciada. La poca atenció per part dels organismes públics va comportar una caiguda de l'habitatge protegit per sota del 7% de l'oferta, quan en els anys 83 i 84 havia arribat a significar el 60% del total. A més, la minsa oferta d'habitatges protegits es localitza cada cop més lluny de les concentracions urbanes, on el sòl és més assequible. La raó d'aquesta davallada apareix com un fenomen relativament previsible. El preu màxim de venda dels habitatges de protecció oficial és molt baix en comparació amb els preus que es donen en el mercat lliure. Com a conseqüència, els promotors privats deixen de produir aquests habitatges per poder-se dedicar íntegrament al sector lliure. De la mateixa manera, les caixes d'estalvi volen aprofitar la pujada dels interessos i també es dirigeixen al sector del mercat no intervingut.

Totes aquestes modificacions tenen conseqüències immediates sobre les famílies. No només s'origina un encariment en el pagament inicial dels habitatges. També el pagament de les quotes d'amortització comencen a esdevenir dissuasòries, especialment entre 1988 i 1992. El barem que es

considera normal per poder fer front al pagament d'una quota d'amortització és que aquesta no superi el 30% dels ingressos. En canvi, i tal i com es pot constatar en el quadre, això s'allunya molt de la realitat, sobretot en certs anys d'aquest període. Només cal fixar-se en l'evolució del preu de venda dels habitatges entre 1986 i 1988, o en l'augment dels interessos i dels costos econòmics i financers exigits a principis dels anys 90.

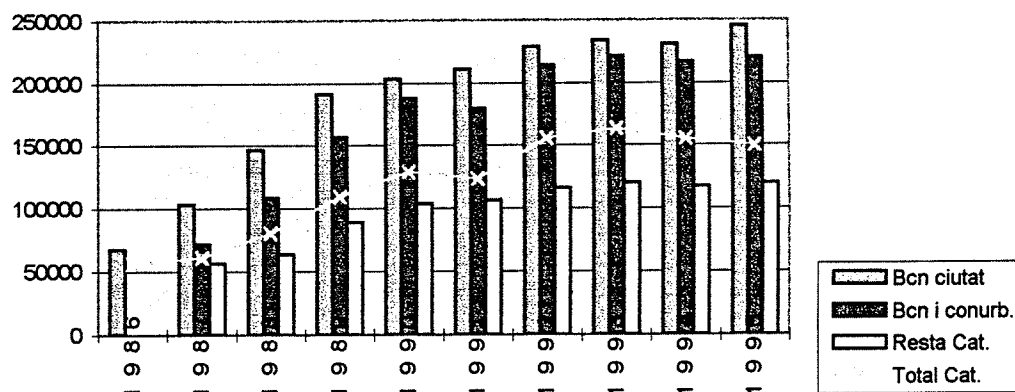
Taula 4. Evolució de la capacitat familiar per accedir a un habitatge lliure.
Àmbit metropolità de Barcelona.

	Ingressos familiars 3,5 SMI	Preu venda habitatge 90 m2	Tipus interès	Quota mensual	Entrada 30% preu venda	Cost econòmic entrada	financer amortització
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(e)/(a)	(d)/(a)/12
1984	1.649.571	5.490.000	12,50%	47366	1.647.000	99,84%	34,46%
1986	1.905.981	5.850.000	14,50%	55917	1.755.000	92,08%	35,21%
1988	2.477.085	12.193.200	13,75%	112237	3.657.960	147,67%	54,37%
1990	2.754.271	17.898.030	16,66%	189805	5.369.409	194,95%	82,70%
1992	3.665.891	19.258.470	15,41%	192477	5.777.541	157,87%	63,01%
1994	4.243.561	19.486.170	10,25%	148673	5.845.851	137,76%	42,04%
1995	4.545.896	19.819.620	11,01%	157776	5.945.886	128,59%	41,65%
1996	4.706.851	19.819.620	9,41%	144739	5.945.886	126,32%	36,90%

Font: Cosiaus et al., 1997

D'aquesta manera, entre 1987 i 1990 es produeix una escalada vertiginosa en els preus dels habitatges, que no es començarà a estabilitzar fins ben entrats els anys 90. No debades aquesta etapa és coneguda com el "boom immobiliari" de finals dels 80.

Gràfic 4. Evolució del preu de l'habitatge de nova construcció.

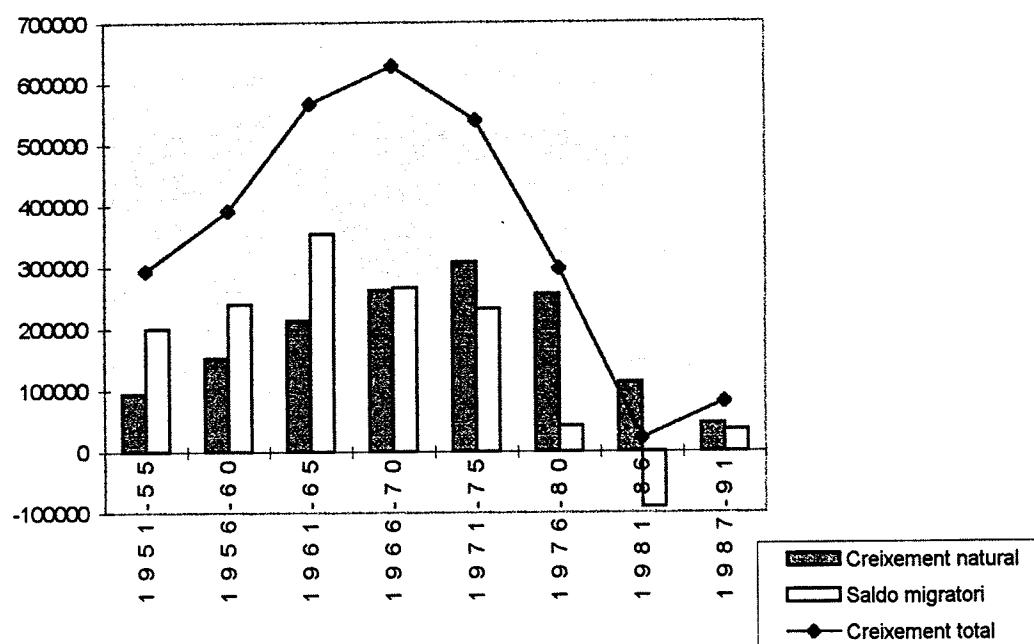


Font: Elaboració pròpia a partir de l'Equip d'Assessorament per a la Rehabilitació d'Habitatges (EARHA), 1996.

Aquests canvis en l'entorn econòmic de les polítiques d'habitatge va acompanyat d'una important modificació en les pautes i comportament de la població. Aquests decennis es caracteritzaran per l'estancament demogràfic de la població.

En iniciar-se la dècada dels 80, Catalunya es troba en un moment d'estancament demogràfic gairebé total. El creixement natural de la població és d'un 22.000 persones per any entre 1981 i 1986, és a dir, de 3'3 persones per cada 1.000 habitants. Per altra banda, els moviments migratoris són de signe invers als que caracteritzaven els anys precedents, amb saldos de pèrdues de 18.000 persones per any. Això equival a dir que a Catalunya, en aquest període, hi havia un creixement global negatiu, d'aproximadament 4.000 persones a l'any.

Gràfic 5. Creixement demogràfic. Catalunya 1951-1991.



Font: Elaboració pròpia a partir de Trilla, 1993.

La provisió d'habitatges per poder atendre les necessitats de la població ja no està marcada per la urgència de donar cabuda als fluxes migratoris i demogràfics com passava en el període 1955-1975. Ara ha de fer front a noves exigències, potser no tan evidents com la immigració, però sí igualment importants.

Fins aleshores, la política d'habitatge havia fet "ajuts a la pedra". Ara, però, començava a posar-se en relleu la necessitat de centrar-se en fer un intent per suavitzar les dificultats econòmiques que tenia la població per poder accedir als habitatges. S'havia de plantejar un canvi d'estratègia i preveure la incorporació d'"ajuts a la persona". A més, es començava a percebre un canvi d'actitud quant a la percepció de les famílies com a realitats canviants. L'objectiu prioritari ja no havia de ser tan sols atorgar un habitatge digne a tota la població, sinó que calia fomentar també la millor adaptació tipològica dels habitatges a les necessitats de les persones. Tot i

que aquest punt encara no està resolt actualment per les polítiques d'habitatge, apareix com un moment d'inflexió quant a la consideració d'aquests aspectes, encara que tan sols sigui a nivell documental.

Aquests tipus d'ajudes a les persones es poden atorgar mitjançant dos instruments característics de les polítiques econòmiques. Per una banda, a través de la donació de subvencions personals a fons perdut, les quals s'assignen en funció dels ingressos familiars. Aquestes, es poden aconseguir igualment per efectuar la compra d'un habitatge de protecció oficial com per rehabilitar un immoble. Per una altra banda, també es poden atorgar mitjançant les subsidiacions d'interessos, és a dir, pel pagament per part de l'Administració d'una part dels interessos dels préstecs hipotecaris que obtenen els compradors dels habitatges de protecció oficial. Ambdues formes d'intervenció són clarament dirigides al comprador i no al promotor, com s'havia fet fins aleshores.

Caldria, però, posar l'atenció en un fet que pot no ser advertit. Que la població estés passant per un moment d'estancament demogràfic, no equival a dir que també estiguessin estancades les seves necessitats. De fet, l'habitatge no està tan vinculat amb el volum global de la població - almenys de forma directa- com amb el volum de llars que existeixen, que es creen o que desapareixen. La forta natalitat viscuda en el decenni anterior tindrà repercussions importants en els propers anys. A més, tot aquest fenomen es veurà incrementat per una frapant reducció de les taxes de mortalitat i un allargament considerable de l'esperança de vida (fet que donarà, a més a més, pistes sobre l'augment de les necessitats en el sector de població de més edat, la gent gran).

Taula 5. Evolució de la població a Catalunya.

	1970	1981	1991	2001 (projecció)
20 a 35 anys	21,3%	21,6%	23,2%	23,6%
més de 75 anys	3,3%	4,1%	5,9%	7,6%
Total	5.107.503	5.956.567	6.059.494	6.140.514
NMO	3,89	3,39	3,13	2,85
Nombre habitatges principals	1.312.227	1.756.195	1.939.088	2.154.566

Font: Cosiaus et al., 1997.

En aquesta taula podem veure l'increment que han sofert aquests dos estrats de població: la població jove d'entre 20 i 35 anys i la de més de 75 anys, sobretot. L'any 1981 es detecta una forta presència de població en la franja compresa entre els 20 i els 35 anys (producte del boom natalista dels anys 60 i 70), així com el seu constant augment fins el 1991 i que encara, segons alguns autors²⁶, seguiran incrementant-se fins l'any 2001. Això equival a dir que cada any hi ha necessitat de nous habitatges principals per poder allotjar al gruix de població que forma noves famílies i per tant, noves llars. Si bé fins ara, els barems de l'evolució d'edats i de la nupcialitat eren suficients per mesurar les necessitats d'habitatges, avui dia ja no ho són prou, ateses les transformacions familiars que s'estan produint. Al marge de l'evolució demogràfica hi ha l'evolució sociològica, els canvis en el comportament familiar. Així, el nombre d'habitatges necessaris no només segueix augmentant sinó que la demanda també es diversifica i es fa més heterogènia.

A més de les modificacions demogràfiques, també s'han donat en les darreres dècades canvis importants en les estructures familiars, amb l'augment, per exemple, de les separacions i els divorcis, de les famílies monoparentals o de les llars unipersonals. De la mateixa manera, s'ha assistit a la reducció del nombre de fills i de la dimensió mitjana de les

²⁶ Es pot consultar, entre d'altres, les projeccions fetes per la demògrafa Anna Cabré, 1993.

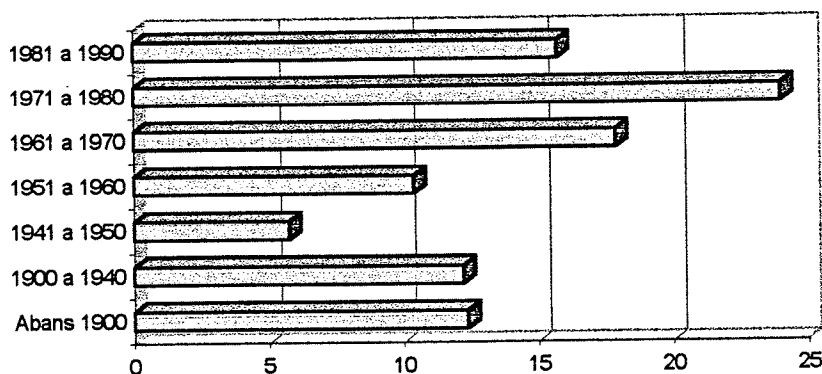
famílies. Aquestes, entre d'altres, són modificacions que sense cap dubte tenen importants incidències en les necessitats d'habitatges. Ja només pel que fa al tamany de la llar, sembla evident que com menys membres tingui una llar, més nuclis familiars diversos hi haurà, i per tant, també augmentaran les necessitats de tenir a l'abast habitatges diferents per poder-se allotjar.

Així, a la política d'habitatge no només se li planteja la problemàtica d'allotjar de forma més adequada a totes aquelles famílies que, com a conseqüència de la pressió demogràfica dels anys anteriors estan en habitatges inadequats. També es posa de manifest la necessitat d'avaluar, tant a nivell quantitatiu com qualitatiu, els dèficits que ofereix el parc d'habitatges existent. Així mateix, també hauria de donar cobertura a les noves necessitats, derivades de la composició i l'estructura social de la població. En darrer lloc, es considera primordial el desenvolupament en l'àmbit de la rehabilitació i de la millora del parc existent, tant del de vella construcció com del de la nova. Pel moment, les seves possibilitats es plantegen com prou excepcionals. No només es tracta d'un parc amb un volum considerable. També sol estar localitzat en les àrees urbanes més centríques i densament poblades, i per tant, amb més demanda d'espai per habitar.

La presa en consideració de la necessitat de rehabilitació i de millora del parc d'habitatges és una de les novetats més importants que van aportar els anys 80 en relació a les polítiques dels decennis precedents. I ja avui dia, la filosofia de la rehabilitació com instrument de la política d'habitatge s'ha consolidat com una de les activitats imprescindibles per augmentar la qualitat i per millorar l'estat de conservació del parc d'habitatges existent.

Les primeres estimacions de les necessitats de rehabilitació es van fer a base de les dades del Cens de 1981, on es veia que Catalunya disposava majoritàriament d'un parc de construcció molt recent. Entre 1960 i 1980 el parc català d'habitatges s'havia triplicat, mostrant així un perfil dominat pels edificis molt antics, anteriors al 1940 (que eren el 25% del total) i pels edificis de construcció recent.

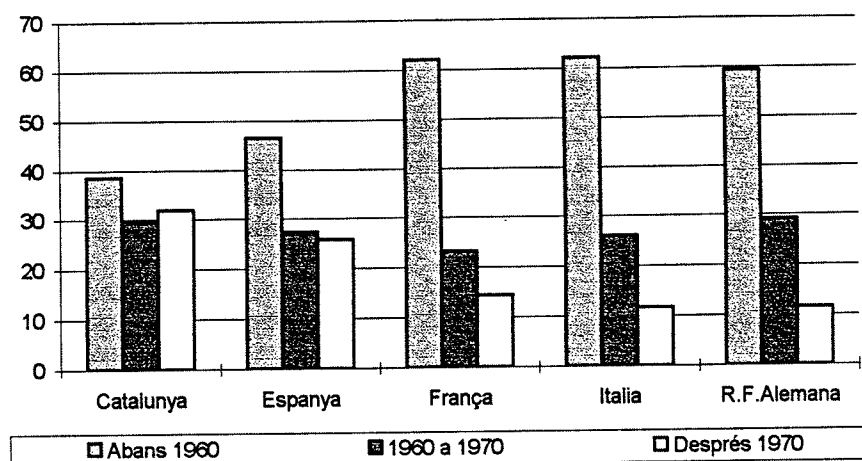
Gràfic 6. Antiguitat dels edificis destinats a habitatge a Catalunya.



Font: Elaboració pròpia a partir de Trilla, 1993.

Aquesta estructura, gairebé oposada a la de la majoria de països europeus, en els quals el parc anterior a l'any 1960 suposava més del 60% del total (veure gràfic 7), faria pensar en unes necessitats de manteniment i de rehabilitació més reduïdes, ajustades a la dimensió menor del parc més antic.

Gràfic 7. Antiguitat del parc residencial existent el 1981.



Font: Elaboració pròpia a partir de Trilla, 1993.

Malgrat això, la construcció massiva del període 60-80 ofereix importants deficiències degudes al baix nivell de control de la qualitat, a la rapidesa i, fins i tot, a les irregularitats urbanístiques. Això fa que el manteniment del parc d'habitatges a Catalunya constitueixi un dels apartats més importants des del punt de vista de l'activitat de construcció i de la política d'habitatge a partir dels anys 80. De fet, el que abans només eren pressumpcions, ara, en els anys 90, s'han confirmat com símptomes visibles i d'extrema gravetat en molts casos.

S'ha comprovat que la utilització de certs materials juntament amb l'aplicació de sistemes constructius sovint força rudimentaris, està provocant un evident envelliment prematur de bona part de les construccions de l'etapa expansiva. Un bon exemple en són les construccions fetes amb ciment al·luminós. Dels 113.000 edificis amb problemes en les infraestructures censats el 1990, 72.000 tindrien lesions greus. Així mateix, segons el *Cens d'Edificis 1990* sobre l'estat de conservació dels edificis destinats a habitatges familiars a Catalunya es veu com, ja abans de què es comencessin a detectar problemes patològics com el del ciment

al.luminós, es censaven 109.909 edificis amb deficiències, que equival a dir que eren el 12% del total del parc.

2.3. La política d'habitatge a partir dels anys noranta

Com a resultat de l'evolució del sector de l'habitatge en el decurs dels darrers 35 anys, en iniciar-se els anys 90 es presentaran una sèrie de problemes als quals es voldrà donar resposta a través de les polítiques públiques d'habitatge.

El dèficit d'habitatges de protecció oficial valorat per a Catalunya a principis dels anys 90 és de l'ordre dels 100.000 habitatges. Quant als preus dels habitatges del mercat lliure, aquests segueixen creixent a Catalunya un 128%, assolint quotes més espectaculars a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, amb un 180% i a Barcelona ciutat, amb un 202%. Mentrestant, el cost de la vida augmenta un 25'6%. A més, aquest augment no només es produeix en els preus dels habitatges de nova construcció, sinó que també es dona en els de segona mà, que pateixen una evolució molt semblant. Per una altra banda, a aquests elevats preus se'ls ha de sumar els alts tipus d'interès del mercat hipotecari, que seran, en gran mesura, els factors que limitaran l'accés a l'habitatge en el mercat lliure, sobretot si es té en compte que el 70% de les llars catalanes tenen ingressos per sota de 3'5 vegades el salari mínim interprofessional (S.M.I.). Alhora, i de forma contradictòria, a Catalunya hi ha un parc d'habitatges amb més del 14% dels habitatges desocupats, que segueixen mantenint nivells de rehabilitació inferiors que en d'altres països europeus, com ara França. I la construcció de nous habitatges està molt condicionada per la manca de sòl edificable amb condicions.

Com un intent per tal de resoldre aquestes desadequacions, el 1991 el *Ministerio de Obras Públicas y Transportes* designa un Comitè d'Experts en Habitatge amb el propòsit que aquests elaborin un document tècnic sobre els problemes que planteja l'habitatge en la societat espanyola i els recursos més adequats per a la seva solució en el moment actual. Com a resultat dels treballs i les deliberacions d'aquest comitè al llarg de set mesos, es presenta el document en el qual s'expressa l'orientació que hauria de tenir la política d'habitatge a tot l'Estat. Els objectius principals de l'estudi eren, per una banda, assessorar al govern sobre el camí que havia de prendre la política d'habitatge en els propers anys; per l'altra, fomentar l'estudi de la cultura de l'habitatge. És a dir, que es tractava d'entendre els canvis en la concepció de l'habitatge, de les aspiracions i demandes de la població, per tal de poder saber quines mesures polítiques calia instrumentar per satisfer-les. En definitiva, es pretenia dissenyar la futura orientació de la política d'habitatge a l'Estat.

El resultat de les anàlisis es va fer públic en l'*Informe para una nueva política de vivienda V90*, publicat el 1992 pel MOPT. En aquest informe es proposen els objectius i les línies que la nova política d'habitatge ha de desenvolupar. A trets generals, es concreten tres objectius prioritaris:

- objectius socials: cal garantir als estrats socials que pel seu nivell de renda no poden accedir als habitatges del mercat lliure, l'accés a l'habitatge. També s'han de compensar les desigualtats que es produeixen en la societat a través de polítiques de caire redistributiu.
- objectius econòmics: cal fomentar la construcció de nous habitatges.

- objectius urbanístics: s'ha d'aconseguir l'equilibri territorial, és a dir, la correcta distribució dels habitatges en el territori (MOPT, 1992).

2.3.1. El Pla de l'Habitatge 1992-1995

Coincidint amb la realització de l'anterior Informe del Comitè d'Experts, l'Administració central va promulgar dos reials decrets amb la finalitat de fer front als problemes d'habitatge existents a principis dels anys noranta.

El primer d'ells, de finals de 1991, suposava l'establiment, per primera vegada, d'una vinculació entre la política d'habitatge i la política de sòl. La principal característica d'aquest decret serà el reconeixement de la importància de poder disposar de sòl a un preu que faci possible la promoció d'habitatges protegits. El segon decret, del mateix any, estableix les mesures de finançament per a les actuacions que entren en el terreny de la protecció en matèria d'habitatges. Amb aquesta regulació, es recupera la figura de pla quadrianual, el que significa que es dóna estabilitat a la política d'habitatge. Estabilitat que, tal i com hem assenyalat anteriorment, s'havia perdut d'ençà del darrer pla quadrianual 1984-1987, i que ara estableix les bases per al desenvolupament del nou Pla 1992-1995.

Els aspectes més rellevants que proposa aquest segon decret són, per una banda, la supressió de les diferències existents en el tractament atorgat al promotor públic enfront del promotor privat quant a la Protecció Oficial de règim especial. A més, s'opera en favor de les despeses familiars, augmentant el límit màxim d'ingressos dels usuaris, que si abans era de 5 vegades el salari mínim interprofessional (SMI), ara arribarà a les 5,5 vegades el mínim necessari per poder-s'hi adherir. De la mateixa manera,

s'incrementa el nivell dels ajuts. Així, es crea la figura del *primer accés* per a totes aquelles persones que volen adquirir el seu primer habitatge. En aquest cas, permetent-se una major subsidiació d'interesos així com l'atorgament de subvencions específiques per a aquests tipus de demanda. Quant als habitatges de Preu Taxat, ja no només es preveu que la persona que hi vulgui accedir obtingui un finançament a tipus subsidiat quan es tracti d'habitatges de nova construcció; també s'estableix el mateix criteri en el cas que vulgui accedir a un habitatge de segona mà. A un altre nivell, es comença a percebre una valoració i un tracte especial per aquells qui volen accedir a un habitatge de lloguer, contemplant que el llogater també pugui rebre subvencions específiques, sempre en funció de la superfície de l'habitatge.

Dos anys més tard, el 1993, es va aprovar un altre decret en el qual es regulava el finançament de les actuacions protegibles en materia de rehabilitació d'immobles. L'objectiu principal d'aquest decret era el de complementar l'anterior, en el qual es definia el sistema de finançament qualificat de la rehabilitació. Així mateix, s'estableix una prioritat en favor de totes aquelles actuacions en àrees o programes que sorgeixin d'iniciatives per part dels ajuntaments i de les Comunitats Autònomes. Aquestes propostes seran avaluades en funció d'uns criteris de prioritat, i que s'avaluaran segons impliquin la recuperació de zones o de barris que es trobin en procés de degradació, la recuperació d'edificis desocupats per tal de poder-los incorporar a l'oferta en el mercat de lloguer, i el fet d'existir en la zona on s'ha d'efectuar l'actuació un predomini dels habitatges de lloguer amb contractes de pròrroga forçosa.

2.3.1.1. Disposicions generals

Veiem, doncs, quines són les actuacions que es contemplen en el document del Pla de l'Habitatge 1992-1995. A grans trets, el programa està dividit en tres grans blocs. El primer, fa referència als ajuts per a la compra, la preparació i la urbanització del sòl. El segon, als ajuts directes a l'habitatge, ja sigui a través de la promoció pública directa o amb ajuts als privats. I un darrer bloc, en el qual es planifiquen les actuacions a dur a terme en les polítiques de rehabilitació.

A.- La política d'estímul a la urbanització o a la compra de sòl apareix com una novetat dins la normativa estatal. La seva inclusió en el Pla és justificada per la confirmació del fet que bona part de la problemàtica de l'habitatge té el seu origen en la manca de sòl convenientment urbanitzat, així com en el seu elevat cost de compra²⁷.

En aquest cas, doncs, els ajuts que es proposen en el Pla, consisteixen en l'atorgament de crèdits tous concedits per les institucions financeres, i en la subsidiació per part del MOPT d'una part dels mateixos. A canvi, l'obligació dels promotors serà de la construir, dins d'uns terminis fixats, edificis d'habitatges amb unes característiques concretes, que hauran estat establertes prèviament per tal de convertir-los en habitatges per a la Protecció Oficial i el Preu Taxat. Quant a aquestes característiques, es contempla que d'entre tots els habitatges construïts, el 52% haurà de ser de Protecció Oficial, el 23% de Preu Taxat, i un 25% que pot ser residencial o no i que es pot mantenir en el mercat lliure.

²⁷ Respecte a la rellevància del sòl quant al preu de l'habitatge, es poden consultar les diverses ponències presentades amb motiu del II Seminari Urbà del Centre de Cultura Contemporània, celebrat a Barcelona el maig de 1997, i que portava per títol *Preu de l'habitatge i formació de llar*.

B.- Quant a les ajudes directes a l'habitatge, es preveuen dues formes d'intervenció: la promoció pública directa i els ajuts als privats. La promoció pública directa es promou com a eina bàsica per satisfer les necessitats d'aquella part de població amb rendes més baixes o que presenta una necessitat d'allotjament més urgent com a resultat del seu desplaçament arrel d'operacions de tipus urbanístic, ja sigui per la regeneració dels teixits urbans com pels processos de remodelació dels barris.

Les seves actuacions poden ser instrumentades tant per un promotor públic com per un promotor privat. En el primer cas, l'Administració actua com a promotora i finançadora dels habitatges. El procés que aproximadament se seguiria en aquests casos seria el següent. En un municipi es constata que no es disposa del suficient nombre d'habitatges públics per poder atendre a la seva població. El mateix municipi selecciona un terreny en el qual es pugui dur a terme la construcció. A continuació entra en joc l'Administració autonòmica, en aquest cas la Generalitat de Catalunya, que fa els seus estudis pertinents per tal de valorar si tant el lloc com les seves condicions són les adequades per endegar el procés. En el cas que sigui així, és l'encarregada de donar finançament a l'operació, i a través de l'Institut Català del Sòl es dona inici a la construcció dels habitatges. En el que fa a la població, els ciutadans que vulguin accedir a un d'aquests habitatges de promoció han de presentar una sol·licitud a l'Administració que, serà l'encarregada d'endegar el procés de selecció sempre avaluent els sol·licitants segons diversos criteris i aspectes de prioritat.

En les sol·licituds, el demandant ha de contestar a una sèrie d'informacions que se li demanen, per les quals se li va atorgant una

puntuació, que serà la que assenyalarà el grau de necessitat per accedir a un habitatge protegit. Al final, segons la puntuació, aquest entrarà o quedarà fora del grup de famílies seleccionades. El model de sol·licitud es divideix en tres parts. La primera fa referència a les necessitats d'habitatge, i en ella s'hi contempen diverses situacions com per exemple si es viu en males condicions d'habitabilitat, si la superfície de l'habitatge no és l'adequada per al nombre de membres que hi conviu, si s'està afectat per remodelacions urbanístiques o per processos judicials (tals com el desnonament), i, curiosament, també es valora com a necessitat d'habitatge el fet de no tenir una vivenda en propietat. En la segona part de la sol·licitud s'interroga sobre les circumstàncies familiars i personals en què es troba el demandant. En aquest cas, els barems d'avaluació s'extreuen a partir de qüestions com el fet de viure o treballar en el municipi en el qual es promou la protecció, d'haver tingut la condició d'immigrant, l'existència en el grup residencial d'alguna persona amb discapacitats o un malalt crònic, si es tenen fills menors de 16 anys, si s'és pensionista o jubilat, i si es té establert un compte estalvi-habitatge. Quant a les condicions familiars, també es puntua el fet de tenir en tràmit un procés de separació matrimonial o ser una persona vídua o separada amb algun familiar a càrrec. Finalment, en la tercera part, es posa l'atenció en els ingressos econòmics i la capacitat familiar d'accés a l'habitatge. Aquest capítol, en major mesura que els altres, és des d'un principi discriminatori, ja que només poden accedir a la protecció les famílies que se situen entre les 500.000 pessetes i els 2.500.000 de pessetes anuals.

Els habitatges que s'oferten en aquest cas són majoritàriament de venda. Tal i com es confirma amb els resultats de les promocions fetes fins el moment, les famílies es decanten més cap a la propietat, ja que hi ha molt poca diferència entre la quota mensual que s'ha de pagar per comprar que la que s'ha de pagar per llogar, i es valora més tenir l'habitatge en propietat.

L'ajuda que reben finalment els suposa pagar el 90% del mòdul establert multiplicat pels m² de l'habitatge (resultant-ne una xifra que es mou entre els 6 i els 7,5 milions de pessetes) amb un interès del 5%.

La segona modalitat que pot prendre la promoció pública és aquella en la qual el promotor és una institució privada. En aquest cas l'habitatge passa a ser de Protecció Oficial en règim especial. La diferencia amb l'anterior és que un cop adjudicat l'habitatge no és l'Administració la que finança sinó que és una institució privada la que a compleix aquesta funció.

Quant als ajuts als privats per fer habitatges protegits es contemplen tres tipus de protecció: a) la Protecció Oficial de règim especial, que sol ser la que resulta més econòmica al demandant; b) la Protecció Oficial de règim general (d'aquestes dues opcions no hi ha actualment actuacions a Barcelona); i des de 1992, c) els habitatges a Preu Taxat que, tot i que són els més cars quant a la seva venda, ofereixen atres avantatges als que volen accedir a un habitatge (en aquest cas, tampoc hi ha habitatges nous a Barcelona, però sí que n'hi ha de segona mà).

La Protecció Oficial en règim especial és un sistema pensat per desenvolupar un paper intermedi entre la promoció pública i la protecció oficial tradicional (la de règim general). Els requisits que la caracteritzen i justifiquen el seu establiment són que el preu d'accés als habitatges sigui inferior al dels habitatges de Protecció Oficial. Per a l'any 1992 i en l'àrea primera (Barcelona i rodalies), s'exigia que el preu per a un habitatge de 90 m² no fos superior a 7,5 milions de pessetes. En aquest cas, les ajudes públiques son més intenses. Existeixen subsidis del tipus d'interès dels préstecs, fins poder obtenir un interès del 5% i subvencions al voltant del 10% del preu de venda. Un capítol important és el dels ajuts als promotors,

que en el cas del règim especial, i a diferencia dels que promouen habitatges en règim general, tenen la possibilitat d'obtenir crèdits amb subsidiació fins al 5% en el cas que els habitatges es destinin a la venda, i fins al 4% si aquests es destinen al lloguer.

La Protecció Oficial en règim general és, tal i com deiem abans, el sistema tradicional, arbitrat l'any 1976 i que s'ha mantingut inalterat fins avui dia. Malgrat això, el Pla introdueix com a novetat la prioritat per la compra d'un primer habitatge. En aquest cas, l'habitatge no pot tenir una superfície que excedeixi els 70 m², i se li concedeixen unes subvencions més altes (de fins el 10% en comptes del 5% del preu de venda). Així mateix, la subsidiació del tipus d'interès és més forta (fins al 6,5%, en lloc del 7,5%), el que equival a dir que l'esforç familiar per accedir-hi estarà més compensat per les ajudes que s'atorguin.

El promotor d'habitatges de Protecció Oficial en règim general no rep en la normativa cap tipus d'ajut si no és en el cas que els habitatges es vulguin destinar a lloguer. Si és així, el tipus d'interès és subsubsidiat fins al 5% i el promotor pot rebre subvenció. A continuació podem veure en la taula quina ha estat la distribució de les actuacions en habitatges protegits en les quatre províncies del territori, en el període en què ha estat en vigència el Pla. Tal i com es pot veure, el nombre d'actuacions a augmentat sensiblement en totes les províncies.

Taula 7. Habitatges de Protecció Oficial. Qualificacions definitives.					
	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
1992	881	106	369	612	1.968
1993	1.353	307	339	965	2.964
1994	1.512	286	725	1.045	3.568
1995	2.421	706	773	1.209	5.109
1996	3.296	1.134	800	1.568	6.798

Font: Generalitat de Catalunya 1997.

El Preu Taxat és una modalitat nova a la resta de l'Estat, però que ja havia estat experimentada a Catalunya. Aquesta modalitat se situaria a mig camí entre la promoció lliure i la protecció oficial, presentant com a principals atractius respecte de la protecció oficial un parell de característiques. Per una banda, que els habitatges no s'han de sotmetre a cap tipus especial de seguiment administratiu; i per l'altra, que els ajuts tant poden ser aplicats a habitatges de nova construcció o de construcció recent, com a habitatges de segona mà. Aquest punt és força important, sobretot en àrees com la de Barcelona, on la introducció dels habitatges de segona mà protegits pot substituir la mancança d'habitatges de nova construcció. També en aquest cas, la normativa dóna prioritat al *primer accés* a l'habitatge, que tal i com passa amb els habitatges de Protecció Oficial, han de tenir una superfície màxima de 70 m² i, en aquest cas, cal que s'hagi constituït, prèviament, un compte d'estalvi-habitatge. Fixem-nos també quina ha estat la seva distribució en el territori. Tal i com hem anunciat, es dóna un alt índex d'habitatges de protecció que ja han estat usats, assolint taxes força considerables en l'àrea d'influència de Barcelona.

Taula 8. Habitatges de preu taxat segons àrees territorials. 1996.

	Nous		Usats		Total
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
Barcelona (Zona A)	106	5,0	2.005	95,0	2.111
Barcelonès	173	4,9	3.341	95,1	3.514
Àrea d'influència de Barcelona (Zona B)	3.249	32,3	6.818	67,7	10.067
Àrea 1 (sense àrea d'influència) (Zona C)	2.145	46,8	2.434	53,2	4.579
Àrea 2 (Zona D)	517	57,6	381	42,4	898
Total Catalunya	5.911	38,0	9.633	62,0	15.544

Font: Elaboració pròpia a partir de Generalitat de Catalunya, 1997.

Zona A: Barcelona.

Zona B: Àrea d'influència de Barcelona.

Zona C: Resta de municipis de la Regió I, resta de municipis de més de 10.000 habitants, capitals de província i de comarca, municipis de les àrees d'influència de les capitals de província i de comarca i municipis turístics.

Zona D: Resta de municipis de Catalunya.

C.- Pel que fa a la rehabilitació, es contemplen diverses formes de promoció. L'Administració preveu la concessió de crèdits, que poden ser tous o subsidiats, així com l'atorgament de subvencions quan es porten a terme obres per a la millora estructural o funcional dels edificis o dels habitatges. En aquest cas, la seva quantia dependrà, no tant del nivell d'ingressos del sol.licitant com de la mena d'obres que s'hi han de realitzar, de la localització en el territori de l'immoble o de la seva antiguitat i valor patrimonial.

Però la rehabilitació d'habitatges també pot donar lloc a què aquests immobles siguin adequats per a la seva posterior introducció en el mercat de l'habitatge, contemplant, doncs, la Protecció Oficial a partir de la rehabilitació. L'objectiu que es pretén assolir amb aquesta és que els promotors actuïn més activament en el terreny de la rehabilitació, facilitant-los la concessió de crèdits i subvencions si aquests compren edificis amb la intenció de rehabilitar-los i oferir-los posteriorment per a la venda o el lloguer. La condició primordial imposada des de l'Administració per tal d'atorgar aquests ajuts és que els habitatges que s'obtinguin per mitjà d'aquest procés hauran de seguir un model de comercialització igual al dels habitatges de Protecció Oficial. D'aquesta manera, els futurs compradors o llogaters rebran les mateixes ajudes que si es tractés d'un habitatge de nova construcció, i passaran a engrandir l'oferta d'habitatges protegits.

Aquesta línia d'ajudes a la rehabilitació que la Generalitat ha mantingut de forma complementària als estímuls estatals ja des de l'any 1982, encara té una raó específica de ser, atès que els objectius que es volen assolir en el present són essencialment diferents dels que es perseguien en els anys 80. Concretament, aquests ajuts autonòmics tenen per tendència estimular la rehabilitació en aquells municipis petits i/o rurals, així com en tots aquells barris o centres històrics que, per la seva

rellevància històrica, sociològica o arquitectònica requereixen un tractament especial per part de les administracions. En el següent quadre podem comprovar quina ha estat la magnitud que han assolit aquestes actuacions de rehabilitació sobre el parc d'habitatges de Catalunya.

Taula 9. Rehabilitació d'habitatges a Catalunya.						
	1992	1993	1994	1995	1996	Total 92-96
Rehabilitació general	2.955	4.205	5.370	5.452	8.144	26.126
Rehabilitació patologies	608	2.223	5.028	4.688	4.287	16.834
Total	3.563	6.428	10.398	10.140	12.431	42.960

Font: Elaboració pròpia a partir de Generalitat de Catalunya, 1997.

2.3.1.2. Aplicació del Pla.

La distribució dels recursos estatals segons les modalitats de preferència de les comunitats autònomes ens proporcionen una lectura de les diferents prioritats que es poden donar en el camp de la política d'habitatge segons el territori. En el cas de Catalunya, la distribució d'aquests recursos és bastant diferent de la de la resta de Comunitats Autònomes de l'Estat.

Tal i com podem observar en la taula 9, la Generalitat de Catalunya ha optat més per l'objectiu econòmic de reactivació del sector immobiliari que no pas per l'objectiu social d'afavorir l'accés a l'habitatge als nivells de renda més baixos.

Taula 9. Pla de l'habitatge 1992-1995. Objectius per tipus d'actuació.

Tipus d'actuació	Catalunya		Total Comunitats Autònomes	
	Nombre	%	Nombre	%
HPO règim especial	4.250	7,4	58.971	14,7
Venda	3.550		29.910	
Lloguer	700		29.061	
HPO règim general	17.200	30,0	196.097	49,0
Venda primer accés	3.475		29.078	
Lloguer	400		9.659	
Resta	13.325		157.360	
Habitatges preu taxat	29.860	52,0	91.265	22,7
Venda primer accés	3.510		11.754	
Resta	26.350		79.511	
Rehabilitació	6.110	10,6	54.450	13,6
<i>Total actuacions habitatge</i>	57.420		400.783	
Sòl	24.865		93.326	
Total habitatge + sòl	82.285	100,0	494.109	100,0

Font: Elaboració pròpia a partir de l'Equip d'Assessorament per a la Rehabilitació d'Habitatges (EARHA), 1996.

En efecte, les modalitats que suposen un preu de venda més assequible, els habitatges de Protecció Oficial (HPO) constitueixen el 37,4%, molt per sota de la mitjana estatal, que se situa entorn el 63,7%. En canvi, la modalitat més costosa, la del Preu Taxat, supera de molt la del total de les Comunitats Autònomes, assolint a Catalunya una taxa del 52% del total de les actuacions enfront el 22,7% d'actuacions de la mitjana autonòmica.

Una de les raons que es manifesten per part de l'Administració catalana per prioritzar el Preu Taxat és que aquest permet fer viable la promoció d'habitatges protegits en les conglomeracions urbanes que són les que tenen els preus del sòl més elevats, afavorint, així, les operacions en les zones més congestionades, les quals, són les que generalment compten amb un major dèficit d'habitatge protegit. Aquest fet contrasta en gran mesura amb la dinàmica que se segueix en d'altres Comunitats Autònomes com per exemple la de Madrid, que tot i sent la més congestionada de

l'Estat, presenta una estructura on es dóna total prioritat a la Protecció Oficial i a la rehabilitació, mentre que el Preu Taxat tan sols representa el 13,7% del total d'actuacions.

Aquesta diferència, però, es dóna en referència a la distribució dels ajuts estatals. Cal veure, doncs, com s'insereixen en el marc més ampli del Pla de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, en el qual es complementen els ajuts explicats anteriorment, amb la incorporació dels habitatges de promoció pública i de nous capítols per a la rehabilitació d'habitatges.

Taula 10. Pla de l'habitatge 1992-1995 a Catalunya.

	Pla estatal		Pla Generalitat		Pla agregat		
	Habitatges	Import	Habitatges	Import	Habitatges	%	Import
Promoció directa	-	-	8.000	40.000	8.000	10,9	40.000
HPO règim especial	4.250	8.300	-	-	4.250	5,8	8.300
HPO règim general	17.200	10.036	-	3.000	17.200	23,4	13.036
Preu taxat	29.860	20.156	-	6.000	29.860	40,7	26.156
Rehabilitació	6.110	3.230	8.000	2.000	14.110	19,2	5.230
Total d'actuacions	57.420	41.722	16.000	51.000	73.420		92.722
Rehabilitació patrimoni públic	-	-	24.000	24.000	24.000		24.000
Sòl	-	3.243	-	40.000	-		43.243
Total Pla	57.420	44.965	40.000	115.000	97.420		159.965 *

Font: Elaboració pròpia a partir de l'Equip d'Assessorament per a la Rehabilitació d'Habitatges (EARHA), 1996.

* La política d'habitatge a Catalunya es complementa amb 15.000 MPTA de la Generalitat i 12.000 MPTA del MOPT, per al període 1992-95, per a la reparació de patologies estructurals. Així, el total dels recursos públics per a l'habitatge a Catalunya passarien a ser de 189.765.

Aquestes quantitats modifiquen la distribució resultant del Pla Estatal però segueixen mantenint l'especial protagonisme del Preu Taxat. Els dos règims d'habitatges de Protecció Oficial, el general i l'especial, representen un 29,2% del total. Una altra dada significativa és l'1,5% (1.100 habitatges) que es preveuen com habitatges de lloguer. La promoció pública gairebé representa un 11% i la rehabilitació supera lleugerament el 19%. Així, i en el

seu conjunt, les xifres obtingudes amb el Pla Agregat, és a dir, l'Estatut més el de la Generalitat, representen una distribució més ajustada a les necessitats d'habitatge si es pren com a paràmetre avaluador el nivell de renda de les unitats familiars.

Taula 11. Necessitats d'habitatge segons els nivells de renda (1992-95).			
Ingressos	Nombre Llars %	Necessitats habitatge	
		Hipòtesi A	Hipòtesi B
Menys de 500.000	0,45	100	100
de 500.000 a 2,5 SMI*	34,25	7.900	9.600
de 2,5 a 3,5 SMI	35,60	8.200	10.000
de 3,5 a 5 SMI	18,40	4.200	5.100
Més de 5 SMI	11,30	2.600	3.200
Total		23.000	28.000

Font: Equip d'Assessorament per a la Rehabilitació d'Habitatges (EARHA), 1996.

* Càlcul fet sobre el salari mínim interprofessional (SMI) de l'any 1992: 1.050.560.

En el mateix document del Pla de l'Habitatge 1992-1995 a Catalunya es fa una estimació de les necessitats d'habitatge de la població. A partir del mètode de l'evolució en el temps de la grandària de les famílies, les necessitats se situen en una forquilla entre 23.000-28.000 habitatges/any. En aquesta xifra, però, no es tenen en compte les necessitats de reposició del parc d'habitatges existents ni el dèficit acumulat en anteriors períodes.

Tal i com podem veure en la taula, s'analitza l'estratificació de la demanda segons els trams de renda. En un principi, les famílies amb rendes susceptibles de rebre ajut públic són les que se situen per sota de 5 vegades el Salari Mínim Interprofessional (SMI) i que, en aquest cas, representen el 88,7% de Catalunya. La resta de famílies, l'11,3%, es considera que poden accedir sense dificultat al mercat lliure i, per tant, no se les comptabilitza com a susceptibles de rebre ajuts. D'aquesta manera, aplicant el 88,7% sobre les necessitats brutes d'habitatge, es calcula que el Pla hauria de donar cobertura a una xifra d'entre 20.400 i 24.800 habitatges per any. No obstant això, i tal i com s'explicita en la Taula 11, el que preveu

el Pla són 73.420 actuacions en habitatge pel període 1992-95, el que representa una mitjana de 18.355 habitatges/any, molt inferior a les xifres estimades.

2.3.1.3. Balanç del Pla

Finalment, i sempre a nivell quantitatiu, els resultats aconseguits pel Pla de l'Habitatge 1992-1995 van superar àmpliament els objectius plantejats al seu inici, especialment en les modalitats de preu taxat i en les actuacions de rehabilitació .

Taula 12. Pla de l'habitatge 1992-1995. Ajuts aprovats. Nombre d'habitatges.							
Tipus d'ajut	Nombre d'habitatges qualificats				Acumulat	Objectius 92-95	
	1992	1993	1994	1995		Nombre	%
Protecció oficial	4.757	7.110	6.479	9.040	27.386	21.869	125
Règim general	4.083	5.210	4.834	7.240	21.367	17.619	121
Règim especial	674	1.900	1.645	1.800	6.019	4.250	142
Preu taxat	5.702	15.270	19.147	21.425	61.544	30.656	201
Rehabilitació	1.445	2.806	3.470	4.460	12.181	6.110	199
<i>Quota habitatge</i>	<i>11.904</i>	<i>25.186</i>	<i>29.096</i>	<i>34.925</i>	<i>101.111</i>	<i>58.635</i>	<i>172</i>
Sòl	10.580	7.640	5.077	900	24.197	24.197	100
<i>Total quota Pla</i>	-	-	-	-	<i>125.308</i>	<i>82.832</i>	<i>151</i>

Font: Equip d'Assessorament per a la Rehabilitació d'Habitatges (EARHA), 1996.

Així, només cal veure el nombre d'ajuts aprovats en la modalitat de Preu Taxat (61.544 habitatges), el doble dels previstos en un principi. A més, i segons les valoracions fetes per l'Administració, aproximadament un 30% de l'oferta ha correspost a joves de menys de 30 anys, els quals han rebut subvencions del 10% de l'habitatge. Per un altra banda, la modalitat de Protecció Oficial ha estat la més ajustada amb els objectius plantejats per al període 92-95, superant-los en un 25%. En darrer lloc, la rehabilitació també ha sobrepassat els mínims establerts, situant-se en un 72% per sobre dels objectius. Malgrat aquest aparent èxit, però, caldria parar l'atenció en el

fet que els habitatges de Protecció Oficial en règim especial, que en principi són els destinats a les famílies amb ingressos més baixos, assoleixen xifres baixíssimes, atenent al nivell de demanda d'aquests habitatges. A més, aquest èxit d'acceptació ve acompanyat de la permanència d'una gran part dels problemes d'habitatge existents a principis dels 90. Aquesta aparent paradoxa s'explica per les insuficiències ja comentades anteriorment, tals com el fracàs en el foment de l'habitatge de lloguer o per la profunda crisi de l'habitatge heretada dels anys 80.

De tota manera, de la lectura de l'anterior taula es desprèn que el nombre d'ajuts aprovats representa un total de 125.308 habitatges, és a dir, un 151% dels objectius inicials. D'entre aquests, dels 88.930 habitatges de Protecció Oficial i Preu Taxat, 58.430 serien de nova construcció i 30.500, de segona mà. A més, si als habitatges de Protecció Oficial i de Preu Taxat se'ls afegeixen els habitatges de promoció pública licitats en el període 1992-1995, que són de l'ordre de 7.600 habitatges, la distribució del conjunt d'habitatges protegits en el decurs del pla és la següent:

Taula 13. Període 1992-95.

Tipus de règim	Habitatges	
	Nombre	%
Promoció pública (estimació)	7.600	7,9
Protecció Oficial règim especial	6.019	6,2
Protecció Oficial règim general	21.367	22,1
Preu taxat	61.544	63,2
Total	96.530	

Font: Equip d'Assessorament per a la Rehabilitació d'Habitatges (EARHA), 1996.

Aquest total de 96.530 habitatges protegits representa una mitjana de 24.132 habitatges/any, xifra que gairebé se situaria en la hipòtesi màxima, 24.800 habitatges/any, de les necessitats estimades per a l'elaboració del Pla de l'Habitatge a Catalunya 1992-1995.

Però tractem ara de fer una valoració crítica dels resultats obtinguts pel Pla a partir dels objectius traçats en el document original per a la política d'habitatge. En referència a la formalització del Pla, es torna a recuperar la figura del pla quadriennal, que s'elabora amb la participació de les Comunitats Autònomes, i que, en principi, hauria d'afavorir l'atorgament d'estabilitat a la intervenció pública sobre l'habitatge. També s'incorporen noves mesures de política d'habitatge, com ara la promoció de sòl edificable, la modalitat del Preu Taxat, la intensificació dels ajuts per a la compra del primer habitatge i el règim de Protecció Oficial a partir de la rehabilitació. Malgrat les novetats, però, la crítica que es pot fer del Pla és, en primer lloc, la prioritat que es dona als habitatges de Preu Taxat que, com a conseqüència del seu elevat cost, afecta negativament els nivells més baixos de renda. Així mateix, els ajuts públics destinats als habitatges protegits es distribueixen entre un 96% per a facilitar la compra de l'habitatge i només el restant 4% es destina al foment dels habitatges de lloguer, quan a d'altres països de l'entorn europeu s'intenten desenvolupar polítiques més intensives per prioritzar el lloguer.

Quant a l'accés a l'habitatge, és cert que es recupera una oferta significativa d'habitatges protegits, que havia caigut enormement a finals dels anys 80. A més, els preus s'estabilitzen com a conseqüència de la recessió econòmica i també per l'efecte de la major quota de mercat dels habitatges protegits. Malgrat tot, però, segueix existint un dèficit quantitatiu important d'habitatges de protecció oficial, de promoció pública i sobretot de lloguer. Quant al sòl, els seus elevats preus segueixen sent altament significatius en tant que obstaculitzen la rebaixa dels preus dels habitatges.

En referència a la compensació de les desigualtats, que era un altre dels objectius prioritzats en el Pla, les ajudes segons els nivells de renda

arriben a contemplar les famílies amb ingressos de fins a 5,5 vegades el SMI. També es fa especial atenció a la compra del primer habitatge i als adquirents menors de 30 anys. S'introdueix, a més, la promoció pública d'habitatges destinada a cubrir les necessitats de les rendes més baixes, així com dels afectats per operacions urbanístiques o per la remodelació dels barris. Per una altra banda, i com a factor negatiu, el segment de població per sota dels 2,5 vegades el SMI segueix sent el més desprotegit, i segueix sense trobar sortida a les seves problemàtiques. En aquest segment es troba la major part dels joves que volen emancipar-se, la gent gran sense recursos, les persones que viuen en situacions d'infra-habitatge, els immigrants o senzillament les persones sense llar.

En el que es refereix al foment de la construcció, segueix mancant la integració del tema de la qualitat com un paràmetre més alhora de planificar noves accions. De la mateixa manera, s'hauria d'aconseguir un abaratiment dels costos de construcció, que encara són realment elevats. Finalment, però, s'han pogut recuperar els nivells de construcció que s'havien perdut arrell de la crisi dels darrers anys en el sector.

En darrer lloc, quant al reequilibri territorial, a través del règim de preu taxat s'ha estimulat l'adquisició d'habitatges usats especialment a l'àrea de Barcelona. De tota manera, tant Barcelona Ciutat com la resta de municipis del Barcelonès segueixen augmentant el seu saldo migratori negatiu. Per una altra banda, l'actual nivell de rehabilitació i de reposició del parc d'habitatges és insuficient, tot i que es preveuen ajuts especialment destinats a la rehabilitació dels barris i dels petits municipis rurals.

Com a valoració general, i tal i com hem anat dient en el transcurs del capítol, la Generalitat de Catalunya, des del seu Departament d'Arquitectura i Habitatge, ha donat total prioritat a una política de reactivació del mercat

immobiliari, fomentant la construcció i la rehabilitació d'habitatges protegits. Queda, doncs, en un segon pla, la política social per a la qual l'objectiu és el benestar de la població, i que tal i com hem pogut comprovar, no només depèn de disposar de suficients habitatges per tothom. La crítica que es pot fer, després d'haver analitzat l'evolució de les polítiques d'habitatge a Catalunya, és que l'Administració potser ha dotat, i encara ho segueix fent, a la població dels habitatges necessaris a nivell quantitatiu, però no ha aconseguit desenvolupar amb èxit el conjunt d'instruments que permetin que la població hi pugui accedir. Els barems dels ingressos econòmics, que ara per ara constitueixen l'aspecte principal i discriminatori per poder accedir a la protecció, i tal i com es presenta, entre d'altres, el mercat laboral, mostra importants fractures a les quals caldrà buscar solució per aconseguir que tota la població sigui igual a l'hora d'accedir a un bé que, en definitiva, és un dret de tot ciutadà sobre el qual l'Estat té una responsabilitat legal reconeguda per la mateixa Constitució.

2.3.2. El nou Pla de l'Habitatge 1996-1999

En matèria d'habitatge, l'any 1996 es va caracteritzar per ser l'any d'aplicació d'un nou pla, la gestació del qual va estar molt condicionada pels esdeveniments polítics que es vivien a tot l'Estat. Tot esperant el resultat d'unes eleccions generals avançades i davant unes Comunitats Autònomes que, tenint competències en habitatge, eren governades per partits polítics diferents, es va optar per allargar la vida de l'anterior Pla durant un any més.

Tan aviat com va ser possible, però, la Generalitat de Catalunya va començar a negociar amb els organismes centrals per tal de posar en marxa el nou Pla. Finalment, i després dels bons resultats quantitatius obtinguts amb l'anterior Pla, va apostar per la continuïtat de la política d'habitatge que venia aplicant en els darrers anys.

L'actual Pla de l'habitatge i del sòl 1996-1999 es proposa un triple objectiu. En primer lloc, i tal i com acabem de dir, es pretén continuar desenvolupant les línies d'actuació iniciades amb l'anterior Pla, facilitant ajudes per accedir a l'habitatge, per a la rehabilitació d'edificis i immobles i per a operacions d'urbanització de sòl que, alhora, donaran sortida a nous habitatges protegits. En segon lloc, es vol facilitar l'accés a l'habitatge de les famílies amb ingressos per sota de les 3,5 vegades el SMI, especialment si aquestes es troben dintre d'algun dels supòsits prioritzats en el Pla. Els col·lectius específics als quals es prioritza són els joves menors de 30 anys; les famílies nombroses (amb 3 o més fills); les famílies monoparentals; les famílies amb algun membre discapacitat; i les famílies que es trobin afectades per la disposició transitòria segona de la nova Llei d'Arrendaments Urbans (LAU).

Una de les característiques que cal assenyalar en referència a l'aplicació del Pla a Catalunya, és el nombre d'actuacions. Així, amb l'acord bilateral entre el MOPTMA i la Generalitat de Catalunya, el nombre total d'actuacions serà de 178.625, de les quals, 100.000 seràn finançades a càrrec dels pressupostos autonòmics.

Tal i com podem veure en la taula 14, el Pla es proposa dur a terme un total de 88.000 ajuts (28.000 de Protecció Oficial, 55.000 de Preu Taxat, i 5.000 de promoció pública i per joves) per accedir a l'habitatge, als quals se'ls han d'afegir els 64.000 ajuts per a la rehabilitació d'habitatges, més d'altres ajuts per a operacions d'urbanització de sòl que, en el futur, donaran cabuda a 27.000 habitatges protegits més.

Taula 14. Pla de l'Habitatge 1996-1999. Nombre d'actuacions.

	1996	1997	1998	1999	Total Pla
Promoció pública	2.300	2.300	2.300	2.300	9.200
Cofinançament MOPTMA	200	200	200	200	800
Preparació del sòl	7.000	6.700	6.000	7.125	26.825
Inversió directa	2.000	2.000	2.000	2.000	8.000
Crèdits Pla	5.000	4.700	4.000	5.125	18.825
Protecció oficial	6.900	7.000	7.100	7.000	28.000
Règim general	5.500	5.500	5.500	5.500	22.000
Règim especial	1.400	1.500	1.600	1.500	6.000
Preu taxat	15.000	15.000	13.000	12.000	55.000
Joves (HPO/HPT)	10.780	10.780	9.680	9.130	-
Rehabilitació	16.000	16.000	16.000	16.000	64.000
General	6.000	6.000	6.000	6.000	24.000
...dels quals, cofinançats MOPTMA	3.400	3.400	3.400	1.900	12.100
Patologies	5.000	5.000	5.000	5.000	20.000
Parc públic (ADIGSA)	5.000	5.000	5.000	5.000	20.000
Total*	46.100	45.900	43.300	43.325	178.625

Font: Elaboració pròpia a partir de Trilla, 1996.

* En el total s'han descomptat les actuacions de promoció pública, comptabilitzades en la protecció oficial de règim especial i també les actuacions de joves per evitar duplicacions.

Segons Carme Trilla (1996), i des del punt de vista econòmic, el Pla té per objectiu dotar de la màxima estabilitat el sector de la construcció, tot assegurant una producció d'habitatges protegits que quedarà situada pràcticament al voltant del 45% de l'oferta total d'habitatges.

2.3.2.1. Disposicions generals

Les modalitats de protecció seguiran sent les mateixes que en l'anterior Pla 1992-1995. La promoció d'habitatges de Protecció Oficial i d'altres destinats a lloguer, l'adquisició d'habitatges a Preu Taxat, i les actuacions de rehabilitació. De la mateixa manera, les ajudes públiques s'atorgaran a través dels mateixos instruments emprats abans, és a dir, a través de préstecs a un interès preferencial, i amb ajudes econòmiques directes en forma de subsidiacions del tipus d'interès i de subvencions a fons perdut; préstecs que seran concedits per entitats financeres, mitjançant

convenis suscrits amb la Generalitat de Catalunya o amb l'Administració de l'Estat.

En referència a les condicions que hauran de tenir aquelles persones que vulguin accedir als ajuts públics, s'estableixen uns criteris de selecció més ajustats. Els demandants no poden tenir la titularitat d'un altre habitatge (aquest supòsit sempre ha estat un requisit per l'accés als ajuts públics en habitatge), i han de destinar l'habitatge de protecció a ser la residència principal, és a dir, l'habitatge principal. Quant als recursos econòmics, els ingressos familiars ponderats dels demandants no poden superar les 5,5 vegades el SMI o les 3,5 vegades el SMI en el supòsit que vulguin accedir a les ajudes econòmiques directes. Com a novetat d'aquest Pla, es fa necessària la justificació d'uns ingressos mínims d'almenys el 10% del preu de l'habitatge que volen adquirir.

Tal i com es contemplava en l'anterior Pla, el *primer accés* segueix tenint una prioritat destacada. Així doncs, els sol·licitants que no hagin tingut abans un habitatge en propietat i si els seus ingressos no superen les 3,5 vegades el SMI, podran rebre ajudes específiques per l'accés a l'habitatge. Una altra de les novetats és que s'estableix una Àrea única per a tota Catalunya. Per tal de determinar els preus màxims de venda, però, es mantenen quatre zones diferencials: Zona A (Barcelona ciutat); Zona B (zona d'influència de Barcelona); Zona C (resta de municipis de la Regió I, municipis de més de 10.000 habitants, capitals de comarca i municipis de les àrees d'influència no inclosos en la zona B); Zona D (resta de municipis de Catalunya). D'aquesta manera, els preus màxims de venda per m² útil seran els resultants d'aplicar els següents coeficients sobre el mòdul ponderat aplicable:

Taula 15. Coeficient sobre el mòdul ponderat màxim.			
	HPO règim especial	HPO règim general	Preu taxat
Zona A	1,22	1,46	1,85
Zona B	1,04	1,25	1,70
Zona C	1,00	1,20	1,50
Zona D	0,90	1,10	1,40

Font: Associació de Promotors Constructors d'Edificis a Barcelona, 1996.

Així doncs, si tenim en conte que el mòdul bàsic se situa entre les 88.920 del bàsic i les 93.410 del ponderat, es pot establir la següent classificació de preus màxims per metre quadrat dels habitatges de Protecció Oficial i dels de Preu Taxat per a l'any 1996.

Taula 16. Preus de venda màxims (m2). 1996.			
	HPO règim especial	HPO règim general	Preu taxat
Zona A	113.960	136.379	172.809
Zona B	97.146	116.763	158.797
Zona C	93.410	112.092	140.115
Zona D	84.069	102.751	130.771

Font: Associació de Promotors Constructors d'Edificis a Barcelona, 1996.

Fixem-nos, però, en les característiques i les ajudes concretes que es poden atorgar en cada modalitat d'ajuda pública. Per tal de fer més entenedora la lectura de la taula 17 en la qual es resumeixen els ajuts del Pla 1996-1999, farem un breu repàs a cadascun dels règims de protecció.

En el cas dels habitatges de Protecció Oficial de règim especial, les persones que hi vulguin accedir hauran de tenir uns ingressos familiars que no excedeixin de 2,5 vegades el Salari Mínim Interprofessional. En relació al finançament, el préstec atorgat suposa el 80% del preu de venda, i el tipus d'interès subsidiat es mou entre el 5% en el cas de venda i el 4% per al lloguer. És a dir, que s'haurà de disposar del 20% del preu total per donar com a entrada, i la resta tindrà un període d'amortització de 25 anys, més 3 de carència, al 1,5% anual de quota creixent.

Si el comprador accedeix a la propietat de l'habitatge a través de l'opció del *primer accés* i si a més disposa d'un compte estalvi-habitatge, se li atorgarà una subvenció del 10% del preu de l'habitatge, i també se li pagarà l'import dels interessos resultants del préstec subsidiat durant la primera anualitat. Quant als habitatges de Protecció Oficial i de Preu Taxat, es contempla que els ingressos familiars dels compradors se situïn entre 3'5 i 5'5 vegades el SMI.

Els habitatges de Preu Taxat, de la mateixa manera que en l'anterior Pla, poden ser de segona mà o de nova construcció, i la seva superfície útil màxima serà de 90 m², excepte en el cas del *primer accés* que serà de 70m². Aquest fet deixa clar que aquests habitatges van destinats a famílies o persones que estan constituint un nucli, ja que el fet de tenir un límit de 70m² de superfície de l'habitatge implica que els demandants tinguin una estructura familiar que s'hi adapti, és a dir, que sigui un nucli amb pocs membres. En referència al finançament, l'import del préstec serà el mateix que en el cas anterior, del 80%; però, en aquest cas, el tipus d'interès serà del 7,5% per a la venda i del 7% per al lloguer. En el que fa al *primer accés*, se situarà en el 6,5%²⁸. L'amortització en el cas de venda serà de 15 anys més tres de carència i el del lloguer de 10 anys.

En el referent a les subvencions, si l'habitatge té fins a 70 m² i és *primer accés* en propietat, es contempla el 5% del preu de venda de l'habitatge, que en cas de tenir el compte estalvi-habitatge, inclou també el pagament durant el primer any dels interessos. A més, en el cas que la persona demandant sigui menor de 30 anys i no disposi d'aquest compte d'estalvi, se li pot atorgar un altre 5% del preu de l'habitatge (que ve

²⁸ A partir del juliol de 1997, tots els préstecs formalitzats es rebaixaran fins el 5,5%.

finançat per la Secretaria General de Joventut). Per una altra banda, si l'habitatge té fins a 90 m², i el sol·licitant és menor de 30 anys, se li atorga un 5% del preu de venda i un altre 5% adicional provinent també de la Secretaria General de Joventut. En el darrer dels supòsits, en el cas de trobar-se en algun dels col·lectius específics proritzats en el Pla 1996-99 (és a dir: en el cas de ser un nucli familiar monoparental, ser família nombrosa, tenir algun familiar convivint amb alguna discapacitat, o la impossibilitat de subrogació "mortis causa" en un contracte de lloguer), s'afegeix també el 5% del preu de l'habitatge.

En referència als habitatges de lloguer per a la gent jove, aquests han de cenyir-se a unes característiques concretes. Els destinataris han de ser joves entre els 18 i els 30 anys amb ingressos per sota de 3,5 vegades el SMI (en el cas de ser estudiants universitaris i si la promoció correspon a una universitat o entitat vinculada, no es tindrà en compte aquesta limitació). L'edifici residencial ha de tenir un mínim de 30 habitatges d'aquesta categoria, la superfície dels quals no podrà excedir dels 50 m². Els habitatges han de tenir accessos practicables i han d'estar destinats com a mínim a dues persones. A més l'edifici ha de comptar amb una superfície per a serveis comunitaris (com a mínim el 15% de la superfície total de l'habitatge). Quant a les seves condicions, l'afectació de l'arrendament és de 10 anys com a mínim, i la duració del contracte de lloguer no podrà superar els 5 anys. L'import de la renda així com el finançament i les subvencions al promotor seràn les mateixes que les generals del règim de protecció oficial.

2.3.2.2. Aportacions del Pla

Per concloure, presentem una breu relació de les modificacions de l'actual política d'habitatge en relació a l'últim programa 1992-1995.

- Les ajudes directes, ja sigui a través de subvencions o de subsidiacions, queden limitades a famílies amb ingressos inferiors a 3,5 vegades el Salari Mínim Interprofessional.
- S'estableix, però, un mínim. Els beneficiaris no poden tenir uns ingressos familiars inferiors a una desena part del preu de venda de l'habitatge.
- El finançament de tots els habitatges protegits, tant els de Protecció Oficial com els de Preu Taxat, s'augmenta fins al 80% del preu de venda.
- Se simplifiquen les àrees geogràfiques, establint-se una àrea única per a tota Catalunya. Malgrat això, i a efectes de determinar el preu de venda dels habitatges, es mantenen les quatre zones existents en el Pla 92-95 (zona A, zona B, zona C, i zona D).
- Es limita la superfície màxima dels habitatges de Preu Taxat a 90 m².
- Els compradors d'un habitatge a través de la modalitat del *primer accés* que tinguin constituït un compte estalvi-habitatge rebran un ajut addicional de l'Estat, consistent en el pagament de la totalitat dels interessos del primer any del préstec.
- S'atorguen subvencions específiques per a determinats grups de població en el cas de compra d'habitatges de Protecció Oficial en règim general i de Preu Taxat. Aquests grups són: joves menors de 30 anys, nuclis familiars monoparentals, famílies nombroses, famílies amb fills a càrrec afectats per alguna disminució i famílies afectades per la LAU.
- Finalment es regulen els ajuts per a la promoció d'habitatges en règim de lloguer per a joves i estudiants universitaris.
- S'allarga el període d'amortització dels préstecs de règim especial fins a 25 anys.

Taula 17. Ajuts del Pla de l'habitatge 1996-1999.

REQUISITS				Règim especial	Règim general	Preu taxat
Ingressos màxims				2,5 SMI	3,5 SMI	3,5 SMI
Superfícies màxims			1r. accés general	70 m2 90 m2	70 m2 90 m2	70 m2 90 m2
Preus màxims			Venda	A: PM x 1,22 B: PM x 1,04 C: PM x 1 D: PM x 0,9	A: PM x 1,46 B: PM x 1,25 C: PM x 1,2 D: PM x 1,1	A: PM x 1,85 B: PM x 1,7 C: PM x 1,5 D: PM x 1,4
			Lloguer	5,5% PV anual	7,5% PV anual	-
CARACTERÍSTIQUES						
Subvencions	Promotor	ús propi lloguer		10% PV	-	-
		lloguer (<70 m2)		15% PV	10% PV	-
				25% PV	15% PV	-
	Comprador	1r accés general		10% PV + E	5% PV + E	5% PV + E
		joves		10% PV	10% PV	10% PV
Préstecs		col.lectius específics		-	5% PV	5% PV
Import màxim				80% PV	80% PV	80% PV
Termini amortització	Promotor	ús propi		25 + 3	15 + 3	-
		lloguer		25 + 3	15 + 3	-
		venda		25 + 3	15 + 3	-
	Comprador			25	15	15
Quotes d'amortització creixent				1,5% anual	3% anual	3% anual
Subsidiació	Promotor	ús propi		5% (20 anys)	7,5% (5 anys renovables)	-
		venda		5% (20 anys)	tipus conveni	-
		lloguer		4% (25 anys)	7% (10 anys)	-
	Comprador	1r accés general		5% (20 anys)	6,5% (5 anys renovables)	6,5% (5 anys renovables)
				5% (20 anys)	7,5% (5 anys renovables)	7,5% (5 anys renovables)

Font: Trilla, 1996.

Notes:

PM = preu màxim

PV = preu venda

E = si el comprador té constituït un compte estalvi-habitatge, se li pagaran els interessos del 1r any.

2.3.3. Les polítiques complementàries de caràcter social

Tal i com es desprèn de tot l'exposat fins el moment, les polítiques d'habitatge cada cop tracten d'apropar-se més a la realitat social, en un intent per aproximar-se a les necessitats de sectors socials amb demandes d'habitatge cada vegada més específiques i variades. Malgrat aquest intent, però, i tal i com es reconeix des de la mateixa Administració, encara són pocs els recursos destinats a cobrir unes necessitats cada cop més heterogènies i explícites. Les polítiques d'habitatge segueixen sense arribar a molts sectors socials, i és precisament per aquesta raó que sorgeixen les polítiques complementàries, que poden ser dutes a terme per organismes públics o bé per institucions privades sense ànim de lucre. Normalment aquestes institucions exerceixen tasques assistencials i de caràcter puntual, sovint dirigides a col·lectius problemàtics ja sigui per la seva condició econòmica o social. Malgrat tot, però, darrerament han sorgit diverses institucions i fundacions que adrecen les seves actuacions a d'altres col·lectius socials, com ara els joves o la gent gran.

Des dels estaments públics o vinculats a l'Administració destaquen accions com les empreses per la Secretaria General de Joventut, dintre del programa Habitatge Jove, a partir de la qual s'estableix un punt d'informació i assessorament per aquelles persones joves que vulguin accedir a l'habitatge. Dintre del marc més general del Pla Oficial d'Habitatge, aquesta oficina orienta a aquelles persones menors de 30 anys que volen accedir a un habitatge en règim de lloguer. També des del àmbit públic, i arrel d'una Ordre de Lloguers de la Generalitat de Catalunya (d'11 de gener de 1995), es facilita a persones i a famílies sense prou recursos econòmics a gaudir, mitjançant els serveis socials d'atenció primària, del pagament dels lloguers fins un total de 200.000 pessetes. De la mateixa manera, també es compta amb una política intervencionista adreçada al col·lectiu de gent gran, que

pot prendre diverses formes, com ara l'assistència domiciliària, a través dels centres de dia, de les residències assistides o de les més conegudes llars d'avis²⁹.

Vinculades a l'Administració apareixen també les promocions que diversos sindicats com CCOO o UGT posen en funcionament a través de l'establiment de cooperatives d'habitatge. Així mateix, cal citar d'altres promotors privats, que emparant-se en les ajudes públiques a la construcció, posen en el mercat habitatges de protecció oficial i de preu taxat. Si ens fixem en les promocions fetes per les cooperatives d'habitatge entendrem fins a quin punt aquestes són complementàries de les mateixes promocions públiques.

Tal i com proclamen els mateixos cooperativistes, les seves són propostes alternatives que sorgeixen amb la intenció de complementar l'existència d'habitatges protegits. En aquest sentit, doncs, actuen com a promotors privats que, tot i movent-se en el marc establert per la Generalitat de Catalunya i per la seva normativa general, també inclouen requisits específics que sovint els permeten retallar la distància existent entre les seves característiques pròpies i les necessàries per poder accedir a un habitatge de protecció oficial per la via pública. La primera diferència important és que els demandants adquireixen l'estatus de socis cooperativistes, i no de demandants de serveis socials, fet que, només a nivell personal, ja és força significatiu. Però, la millor manera d'entendre les seves característiques és a través d'un exemple. En aquest cas, prendrem

²⁹ Cal destacar que respecte a la gent gran, existeix el programa "Viure i conviure", fruit d'un conveni recent entre l'Obra Social de La Caixa de Catalunya, les universitats catalanes i els alcaldes de Barcelona, Girona, Tarragona, Lleida, Cerdanyola del Vallès i Vic. Amb aquest programa, es proposa que les persones grans puguin compartir l'habitatge amb joves estudiants menors de 30 anys. Els avis, que cobraran mensualment unes 10.000 ptes. per despeses, tindran la possibilitat de tenir la companyia d'una persona jove, la qual rebrà com a suplement 75.000 ptes. en concepte d'ajuda per a la matrícula universitària.

com a mostra una cooperativa que, tot i que la major part de les seves promocions se situen a la província de Barcelona, també té algunes actuacions a les províncies de Girona i de Lleida.

La Cooperativa Habitatge Entorn, pertanyent al sindicat de Comissions Obreres (CCOO), comença la seva activitat l'any 1989. Des d'aleshores fins a l'actualitat ha intentat desenvolupar una oferta força diversificada, tant pel que fa a les localitzacions dels habitatges i les seves superfícies com pel que fa als preus. L'oferta d'habitatges per a l'any 1992 va arribar a assolir la xifra de 2.254 habitatges. Aquesta xifra esdevé especialment rellevant si la comparem amb el nombre total d'habitatges de protecció oficial que es van qualificar el mateix any a partir del Pla de l'Habitatge 1992-95, que va ser de 4.757. En aquest cas, es tracta de 28 promocions distribuïdes per les comarques del Baix Llobregat, el Vallès Oriental, el Vallès Occidental, el Gironès, el Bages, el Segrià, el Barcelonès i el Garraf. De les 28 promocions, totes són habitatges de protecció oficial (HPO) excepte una de preu taxat (HPT). El 1994, cinc d'aquestes promocions ja havien estat lliurades als seus propietaris. Pel que fa a les condicions dels habitatges, la majoria compten amb una superfície útil d'entre 86 i 90 m², més un garatge. Per una altra banda, la mitjana dels preus de venda corresponents als anys 1992 i 1993 va ser de 9.887.883 i 10.476.332 de pessetes, respectivament, oscil·lant entre els 6,5 milions per als habitatges de dimensions més reduïdes i els 15,5 milions per als habitatges de preu taxat. Quant a les condicions de finançament, el procés se segueix en dues etapes. En la primera, el sol·licitant entra en concepte de soci a la cooperativa. En la segona, s'estableixen uns pagaments, que poden ser mensuals o semestral, i que tenen una durada variable d'entre un i tres anys, depenent del temps transcorregut entre l'entrada a la cooperativa i el moment del lliurament de l'habitatge. En el moment de l'entrega d'aquest, cal que el demandant hagi aportat el 25% del preu de venda de l'habitatge. La resta,

es financia mitjançant un crèdit hipotecari a 15 anys, que es regeix amb les mateixes condicions que les establertes per als habitatges de protecció oficial³⁰.

De les anàlisis efectuades sobre el conjunt dels sol·licitants, es desprenen una sèrie de trets significatius que defineixen el perfil de la demanda. Sembla tractar-se d'una demanda jove, amb edats compreses entre els 20 i els 35 anys, destacant especialment el grup de població comprès entre els 21 i els 25 anys. Dintre d'aquests, però, es poden diferenciar dos grups: el més important, i que representa més del 50% del total, el formen els joves solters sense fills, que en la major part de les ocasions volen l'habitatge per viure en parella, o bé per emancipar-se, tot i que aquest darrer motiu apareix poc manifestat. El segon grup és el dels demandants que busquen un habitatge amb millors condicions que el que tenen, i que solen formar unitats familiars de tres o més membres. Quant a la seva qualificació professional, sembla que es tracta d'un col·lectiu de treballadors en actiu, amb ingressos per sota de les 3,5 vegades el Salari Mínim Interprofessional (el SMI).

Un altre tipus de sol·licitant és el que vol accedir a l'habitatge unifamiliar (casa unifamiliar aïllada o adossada), que representa un altre pol de la demanda amb característiques específiques, força diferents de les del col·lectiu de gent jove. En aquest cas, la major part dels sol·licitants tenen una edat per sobre dels 35 anys, i són casats i amb fills. La seva qualificació professional és, en general, més especialitzada i amb ingressos superiors als de la mitjana dels demandants.

³⁰ Si es vol aprofundir en les actuacions de les cooperatives d'habitatge es pot consultar l'estudi de l'Equip d'Assessorament per a la Rehabilitació d'Habitatges (EARHA, 1994) en el qual s'analitzen les darreres actuacions portades a terme per diverses cooperatives: la Cooperativa Habitatge Entorn; VIMUSA, que és la societat municipal d'habitatge de l'Ajuntament de Sabadell; i el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona.

La Cooperativa Habitatge Entorn presenta alguns dels trets més característics de les actuacions desenvolupades per les empreses promotores privades, però, alhora, introdueix factors més propis de les polítiques socials que no pas de les polítiques sectorials econòmiques. Malgrat això, la gran divergència entre aquestes entitats i les dedicades a les polítiques socials apareix amb força quan hom es fixa en el tipus de demanda i de sol·licitants que es donen en un cas i en l'altre. Intentem esbrinar com funcionen aquestes institucions abocades a l'assistència social en el terreny de l'habitatge.

Aquestes institucions no s'emmarquen ni en l'àmbit públic ni en el privat, ja que és precisament la variabilitat de les seves fonts d'ingressos el que les situa en una posició diferent de l'ocupada pels altres sectors. Per aquesta raó, ens hi referim amb el terme de tercer sector. Aquest, es podria definir com el que formen les diverses fundacions i institucions de caire social i assistencial sense ànim de lucre. A Catalunya existeixen diverses entitats amb aquestes característiques, entre les quals es poden destacar Càritas Diocesana, la Fundació Família i Benestar Social o Justícia i Pau. En el cas de Càritas concretament, les intervencions que s'exerceixen tenen matisos totalment assistencials i de caràcter puntual, característica que no es dona en les actuacions d'altres institucions com la Fundació esmentada, que ha desenvolupat programes focalitzats en l'objectiu de facilitar l'accés de les famílies a l'habitatge.

El tercer sector pot desenvolupar els seus programes d'actuació sobre l'habitatge a partir de dues estratègies metodològiques. Per una banda, tot recolzant-se en el marc de la política pública d'habitatge, pot oferir habitatges de venda per sota del preu del mercat lliure (tal seria el cas de la Fundació Família i Benestar Social), o bé pot oferir habitatges de

lloguer per als col·lectius aollits als programes d'inserció (com fa la Fundació pel Foment de l'Habitatge Social, pertanyent a Càritas). Per una altra banda, algunes d'aquestes institucions dirigeixen els seus esforços a la rehabilitació i la millora en els habitatges que es troben en condicions precàries o de no habitabilitat.

Si ens fixem en el cas de Càritas Diocesana de Barcelona, podem observar com aquesta és una de les institucions més abocades a les ajudes de caire assistencial, amb iniciatives de treball dirigides a col·lectius que estan immersos en situacions de precarietat econòmica i/o laboral, d'exclusió social, etc. Darrerament, destaquen les accions empreses per tal de donar ajut als immigrants establerts a Catalunya i que es troben en situació de precarietat social. En aquest cas, no només presenten dificultats socio-econòmiques sinó que a més, s'afegeixen les dificultats derivades del fet de pertànyer a una altra cultura i, per tant, de guiar-se per un sistema de valors diferent al que regeix la realitat social catalana. En aquest cas, no només es poden posar en funcionament ajudes per tal de donar millors condicions d'habitabilitat als allotjaments que s'utilitzen. També se sol acompanyar aquests processos d'integració amb programes dirigits a l'assessorament i l'orientació d'aquestes persones en referència a les ajudes que poden demanar, a quins estaments ho poden fer, a través de quins canals, etc. o tan sols per actuar d'intermediaris en el procés de signatura d'un contracte de lloguer.

Tal i com hem dit, Càritas Diocesana desenvolupa diversos programes socials dirigits, bàsicament, a sectors de població que es troben en situacions socio-econòmiques problemàtiques. D'entre les diverses accions assistencials que porten a terme, s'hi inclou un programa d'ajudes per a l'arranjament d'habitatges o, fins i tot, en alguns casos, d'atorgament de préstecs sense interès per tal que algunes famílies puguin accedir a un

habitatge. Utilitzant les seves mateixes paraules, Càritas planteja la dificultat que suposa a moltes persones la integració a una vida normal si no es disposa d'un element tan "normal" com és l'habitatge. No cal dir que si l'accés a l'habitatge ja és en sí mateix un problema important per a tota la societat, encara s'agreuja més quan les persones i les famílies que l'han d'afrontar viuen molt per sota dels mínims necessaris.

Durant molts anys, i gràcies a les seves tasques d'atenció social, Càritas ha anat constatant que entre totes les persones que acudeixen a demanar algun tipus de suport, hi ha una constant deficitària que es reitera en la majoria dels casos. No només hi ha gent que viu en habitatges amb males condicions, també hi ha una part important de població que no té habitatge, i que viu en pensions, rellogats o simplement al carrer. La necessitat de donar resposta a aquestes situacions va impulsar a la creació del Servei d'Habitatge l'any 1988. Les tasques desenvolupades per aquest servei han estat bàsicament dirigides a la solució de problemes derivats de les condicions de l'habitatge, ja sigui per la mala qualitat de la construcció, per les instal·lacions i els equipaments o per la manca d'espai suficient, entre d'altres; i, a més, tots els problemes originats per altres processos com el desnonament, la dificultat d'afrontar el pagament dels lloguers, etc. En definitiva, les seves actuacions parteixen del fet que hi ha certs certs col·lectius socials que no poden accedir a l'oferta d'habitatges de promoció pública, i menys encara a les ofertes del mercat lliure de l'habitatge. Les seves rendes són tan baixes que no els permeten emparar-se en cap dels supòsits contemplats en les polítiques públiques, atès que per començar, no aconsegueixen els requisits econòmics bàsics.

Les dades que presentem a continuació provenen d'un informe fet el 1991 sobre 2.592 famílies que van acudir a Càritas en la recerca d'ajuda (Càritas Diocesana, 1992). En referència a aquestes dades, cal posar en

relleu un parell de qüestions prèvies per poder copsar la seva estructura real. El nombre d'unitats que es compabilitzen en el grup de nuclis d'una sola persona és molt elevat degut al fet que l'estudi ha estat portat a terme entre les persones que són ateses en els serveis socials, i un dels programes que estàn més desenvolupats és precisament el de la gent gran. De la mateixa manera, Ciutat Vella és el barri on s'acumulen la major part dels demandants, entre altres coses perquè és el lloc on Càritas té establerts més serveis d'assistència i on la seva presència és més forta. Cal advertir, també, que en els darrers anys Càritas ha ampliat el perfil dels demandants. Si abans els col·lectius atesos eren bàsicament formats per les persones més pobres, ara s'està incrementant el nombre de famílies amb fills i de famílies monoparentals, que abans no requerien els seus serveis socials.

Fetes aquestes precisions, podem entendre ara que el grup més nombrós sigui, amb un 47%, el de les persones que viuen soles, seguit del col·lectiu de famílies monoparentals, un 20%. A un segon nivell, tenim un 10,2% de famílies amb 1 o 2 fills, i un 10,6% de parelles amb 3 o més fills. La resta de persones es comptabilitzen com parelles soles o grups formats per 2 o 3 persones que poden tenir vincles familiars entre elles o no tenir-ne. D'entre el grup de demandants destaca una dada: el 60% dels nuclis tenen uns ingressos per sota de les 45.000 pessetes mensuals. Superant les 75.000 pessetes mensuals només un hi ha un 17% del total analitzat. D'aquest sector amb els recursos econòmics més baixos, la majoria són persones soles i famílies monoparentals, malgrat que aquesta darrera tipologia familiar es troba en tots els nivells d'ingressos. En referència a la tinença de l'habitatge, el 48% viuen en habitatges de lloguer i el 28% en habitatges de propietat pagats. És interessant constatar que d'aquests, només l'11% són el resultat d'una promoció pública. La resta, viuen en pensions, en habitatges cedits, rellogats, en barraques o són persones

sense llar. Quant als equipaments i les instal·lacions dels habitatges, el 73% dels habitatges no disposen de bany complet, el 57% no tenen aigua calenta i el 14% no tenen llum.

El Programa d'Habitatge de Càritas ha intentat oferir respostes a les situacions descrites, sempre dintre de les seves possibilitats. La major part de les intervencions han tingut com a objectiu aconseguir que els habitatges disposessin de les condicions mínimes d'habitabilitat, fent arranjaments de diversa magnitud, des de refer les instal·lacions elèctriques o eliminar les humitats fins a dotar l'habitatge de la instal·lació d'aigua calenta. L'altre vessant del Programa d'Habitatge és l'ajuda en forma de préstec sense interès per a famílies que no tenen habitatge o que viuen en un pis sense les mínimes condicions d'habitabilitat. Aquestes darreres actuacions van ser les responsables de la creació de la Fundació "Foment de l'Habitatge Social", que s'encarrega en l'actualitat de fer els préstecs a les persones i a les famílies que Càritas presenta.

La Fundació "Foment de l'Habitatge Social" legitima la seva funció definit-se com una institució que apareix com a conseqüència de la manca de resposta de l'Administració pública enfront les necessitats d'aquests col·lectius i també per la complexitat del tema, que exigeix uns recursos tècnics i humans especialitzats i focalitzats en l'estudi acurat de l'habitatge. Des d'aquest punt de vista de la complementarietat, la Fundació endega tres projectes amb la finalitat d'obtenir habitatges que després podrà cedir a bon preu a les famílies ateses pels Serveis Socials de Càritas. Amb aquest propòsit, es desenvolupen diverses funcions. Una d'aquestes funcions és la de rehabilitar pisos vells que els mateixos propietaris ofereixen, o bé a través d'agències immobiliàries. Com a contrapartida, el propietari es compromet a llogar el pis a la persona o família que presenta Càritas, i pel preu i el temps que determina conjuntament amb la Fundació, i que venen

condicionats per la inversió feta per la Fundació en la rehabilitació del pis vell. La formalització del contracte la fa l'amo, que serà qui cobrarà el lloguer. Una altra estratègia de la Fundació és la compra d'habitatges que, havent estat oferits als seus llogaters, aquests no han volgut o no han pogut comprar-los. En aquest cas, si el propietari està d'acord, la Fundació li compra l'habitatge i quan aquest queda lliure, hi fa les reformes necessàries i el lloga a persones ateses pels Serveis Socials. En darrer lloc, també es porten a terme accions com la de donar rendes vitalícies a persones grans, soles i sense família, que siguin propietaries del pis on viuen. D'aquesta manera s'asseguren que el dia de demà disposaran d'un habitatge que podran llogar a persones necessitades d'aquest bé.

Per concloure, farem referència a la Fundació Família i Benestar Social, que en els darrers mesos ha estat notícia pel lliurament de 500 habitatges socials en els darrers tres anys, i pels 500 habitatges més que tenen en procés de construcció, dels quals 100 seran en règim de lloguer i estaran localitzats a la ciutat de Barcelona. La Fundació es constitueix el 1987 amb la col·laboració de Càritas i de Justícia i Pau. Des de la seva creació, els objectius de la institució es dirigeixen a la problemàtica de l'habitatge utilitzant com a instruments la promoció d'habitatges socials i la protecció dels barris marginals de Catalunya. Parteixen d'estudis realitzats per la mateixa Fundació en els quals es confirma que a Catalunya existeix un dèficit de 50.000 habitatges en règim especial, és a dir, que hi ha una manca d'habitatges destinats a famílies amb pocs recursos econòmics. També destaquen com a col·lectius especials i amb més dificultats a les famílies monoparentals, a les famílies de 2 a 8 membres o als joves que es troben en el procés de formació de la seva llar. Aquest dèficit queda remanent i va acumulant les noves necessitats, atès que tal i com es pot comprovar en les taules presentades fins el moment, a Catalunya cada any

no s'arriba a la xifra de 2.000 habitatges de protecció oficial en règim especial.

Aquesta Fundació emprèn les promocions amb l'ajuda dels ajuntaments en els quals es construïran els habitatges. D'aquesta manera, els ajuntaments cedeixen gratuïtament el sòl a la Fundació mitjançant un contracte de col.laboració, en el qual la Fundació es compromet a la construcció dels habitatges i a la cessió de l'excedent econòmic de l'operació als ajuntaments. La Fundació, fins el moment, no ha portat a terme actuacions per rehabilitar el parc d'habitatges actual. La seva és una política orientada directa i exclusivament a la construcció de nous habitatges per tal de poder donar allotjament als sectors de la població més desfavorits econòmicament i que tenen importants dificultats per poder accedir als habitatges que s'ofereixen en el mercat, tant en el lliure com en el de protecció oficial.

2.4. La situació actual de l'habitatge a Catalunya

Tal i com apuntavem en la presentació del treball, el repàs sobre l'evolució de les polítiques d'habitatge ha possibilitat fer un seguiment de l'habitatge al llarg del temps, i ha permès entendre algunes de les modificacions que ha sofert el parc com a conseqüència dels canvis socials, econòmics i polítics que s'han anat produint a Catalunya. Si l'evolució de les intervencions públiques sobre el mercat de l'habitatge ha estat clau per donar-li la seva forma i estructura actual, també cal destacar la importància i el paper que han jugat d'altres factors. Tal i com assenyala Trilla³¹, el funcionament del mercat de l'habitatge, la inversió, el finançament

³¹ 1994.

públic o privat, o la pròpia intervenció pública, enregistren importants transformacions amb el pas del temps, i no només degudes als canvis en el mercat financer o econòmic, sinó també, com a producte de l'evolució dels modes de producció dels habitatges, de l'evolució en els seus sistemes d'ús i de la finalitat última que se'n vol obtenir. Aquesta és una de les raons per les quals l'estudi de les polítiques d'habitatge esdevé clau per entendre el procés de canvi que l'habitatge ha experimentat i experimenta a Catalunya. Fixem-nos, doncs, en la situació de l'habitatge a Catalunya segons l'estructura que presenta el seu parc, el sistema de finançament i l'evolució dels preus de l'habitatge, així com de les capacitats econòmiques de famílies per tal de poder-hi accedir.

L'estudi dels canvis d'orientació que han seguit les polítiques d'habitatge en els darrers anys ens ha permès observar que en la història de l'habitatge hi ha un moment de màxima importància no només pel que fa a la concepció i orientació de les polítiques públiques, sinó també en relació a l'estructura del parc d'habitatges. La transformació social i econòmica que experimenta Catalunya a partir de la dècada dels anys 60 tindrà conseqüències impactants sobre l'evolució del parc d'habitatges. En els darrers 30 anys, no només es produeix un notable increment en el nombre d'habitatges, també se'n modifica l'estructura ja que els habitatges principals, els destinats a residència habitual, passen de significar el 93% del total l'any 1960 a l'actual 70% del darrer Cens. Per contra, els habitatges secundaris, o segones residències, que tan sols representaven un 4'4%, sobrepassen actualment el 15% com a conseqüència de la demanda en àrees de la periferia, on els preus no són tan elevats. L'evolució dels habitatges desocupats encara és més espectacular en augmentar del 2'5% fins al 14'2%.

Taula 18. Evolució del parc d'habitatges a Catalunya segons la finalitat d'ús.

	Principals		Secundaris		Vacants	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1950	726.840	94,48	25.550	2,66	16.880	1,75
1960	895.516	93,06	42.574	4,42	24.205	2,52
1970	1.312.227	80,57	148.665	9,13	167.797	10,30
1980	1.756.195	71,60	332.160	13,54	364.514	14,86
1990	1.939.088	70,61	417.200	15,19	389.907	14,20

Font: Elaboració pròpia a partir de Trilla, 1994.

Tal i com es pot observar en la taula, Catalunya disposa d'un parc d'habitatges abundant, 2.746.195 habitatges, atès que distribuït entre el total d'habitants ens dona una taxa de més de 460 habitatges per cada 1.000 habitants. Aquest parc, sobresurt de la mitjana dels estàndards normals en la majoria de països europeus, que se situa en una mitjana de 373 habitatges per cada 1.000 habitants, molt per sota de la taxa actual del parc català.

Taula 19. Parc d'habitatges a Europa.

País	Parc Total	Parc/1.000 hab.
Dinamarca	2.307	450
Alemanya	26.300	431
Grècia	4.018	408
Regne Unit	23.033	404
Bèlgica	4.000	403
Holanda	5.589	385
Luxemburg	128	376
França	20.700	371
Portugal	2.653	352
Itàlia	19.020	331
Espanya	11.670	299
Irlanda	897	271

Font: Elaboració pròpia a partir de Trilla, 1994.

Malgrat les bones perspectives que ofereix el parc a nivell quantitatiu, cal tenir present que una part del total d'habitatges no està sent utilitzat, exactament 390.000 unitats estan actualment vacants. Una part d'aquest gruix el constitueixen, segons s'extreu dels informes (EARHA, 1996), un estoc que es considera necessari per al correcte funcionament del mercat, però la resta són habitatges que són retinguts pels propietaris o acabats de construir o que bé es troben al marge del mercat per la manca de condicions d'habitabilitat o per localitzar-se en zones degradades o despoblades.

D'altra banda, una part dels més de 400.000 habitatges destinats a segones residències constitueixen un recurs addicional a l'hora de cobrir les necessitats d'habitatge. Això es pot produir en casos com quan algun fill ocupa la segona residència per formar la seva primera llar o quan, essent els pares els qui hi van a viure, l'habitatge desocupat serveix d'habitatge principal per algú altre que abans no en disposava.

Amb aquestes dades d'habitatges desocupats i secundaris, es constata que dintre de l'Estat espanyol, Catalunya és la Comunitat Autònoma amb els percentatges d'habitatges d'aquestes característiques més alt respecte al nombre total d'habitatges principals, tan sols superada per la Comunitat Valenciana amb un elevat índex d'habitatges secundaris³².

Amb aquestes constatacions, s'arriba a la conclusió que el parc total d'habitatges a Catalunya és realment considerable, però que si ens fixem en la porció d'aquest parc que realment està sent utilitzat com a primera residència, les dades prenen un caire totalment diferent. El parc efectiu és, doncs, de 1.940.000 habitatges principals, fet que converteix la ràtio d'habitatges per cada 1.000 habitants en una taxa, contràriament al que

³² MOPT, 1992.

semblava, molt per sota de la mitjana europea, assolint la xifra de 325 hab./1.000 habitants (veure taula 19). Aquesta ràtio indica una distribució de la població entre els habitatges principals més densa que en la mitjana de països de l'entorn (3'07 persones per habitatge). Això ens permetrà, doncs, afirmar que existeix un dèficit d'habitatges respecte als països de l'entorn, o al menys, si no un dèficit, sí un deficitari repartiment del parc entre el conjunt de la població catalana.

Des d'una altra perspectiva, l'evolució del règim de tinença del parc d'habitatges presenta una característica que ha modificat decisivament el mercat de l'habitatge a Catalunya, agreujant els processos d'accés a l'habitatge de la gent jove i de les persones amb menys capacitat econòmica, especialment de la tercera edat. En efecte, els habitatges de lloguer que històricament eran més accessibles que els de propietat, han passat del 74% del parc de 1950 a l'actual 20% en disminuir dràsticament la seva oferta. Aquest fet contrasta especialment amb les xifres que s'obtenen de la mitjana d'habitatges de lloguer de la Comunitat Europea, entorn el 45% del total.

Taula 20. Evolució del parc d'habitatges a Catalunya segons règim de tinença.
Sobre el total d'habitatges ocupats.

	Lloguer		Propietat		Total
	Nombre	%	Nombre	%	
1950	559.026	74,30	193.364	25,70	752.390
1960	595.687	63,50	342.403	36,50	938.090
1970	682.237	46,70	778.655	53,30	1.460.892
1980	616.065	29,50	1.472.290	70,50	2.088.355
1990	487.280	20,68	1.869.008	79,32	2.356.288

Font: Elaboració pròpia a partir de Trilla, 1994.

Taula 21. Parc d'habitatges a Europa.

Milers d'habitatges principals ocupats.

País	Parc Propietat %	Parc Lloguer %	Parc Total
Dinamarca	55,5	44,5	2.307
Alemanya	40,0	60,0	26.300
Grècia	70,0	30,0	4.018
Regne Unit	65,0	35,0	23.033
Bèlgica	62,0	38,0	4.000
Holanda	43,7	56,3	5.589
Luxemburg	59,2	40,8	128
França	54,2	45,8	20.700
Portugal	55,9	44,1	2.653
Itàlia	64,0	36,0	19.020
Irlanda	74,4	25,6	897
Espanya	88,3	11,7	11.670
Catalunya	79,3	20,7	2.356

Font: Elaboració pròpia a partir de Trilla, 1994.

A part dels factors explicatius socials que ja hem definit en el abans, un altre dels factors actuals decisius d'aquesta situació ha estat el règim legal dels arrendaments que, amb la instauració de la pròrroga forçosa, el règim de subrogacions i la congelació de les vendes pactades, havia convertit el contracte de lloguer en un contracte d'una durada que, en la major part dels casos, anava més enllà de la pròpia vida del propietari. En el Decret Llei 2/1985, més conegut com Decret Boyer, ja s'havia proposat modificar la regulació del règim dels lloguers urbans amb la finalitat d'invertir la tendència al decreixement en el percentatge d'habitatges llogats. Així, es va suprimir el caràcter obligatori de la pròrroga forçosa. Però aquest fet va provocar que les persones que acudien al mercat de lloguer es trobessin en una situació d'inestabilitat com a conseqüència dels contractes de curta durada i de les elevades rendes que es demanaven. D'aquesta manera, l'adquisició d'un habitatge en propietat semblava oferir més garanties d'estabilitat, per una quantitat mensual semblant a la que es podia pagar per un habitatge de lloguer. Tot això es traduïa en un parc d'habitatges en arrendament buits molt alt. En aquests moments, amb la nova Llei d'Arrendaments Urbans (L.A.U.) té com a objectiu prioritari la dinamització

d'aquest parc d'habitatges desocupats i el desenvolupament d'una major oferta d'aquest tipus de règim de tinença.

En el que fa al sistema de promoció, un dels elements més diferenciadors de la mecànica de finançament dels habitatges és el sistema de promoció. Tal i com ens assenyala Carme Trilla³³ i tal i com hem pogut comprovar al llarg del treball, el pes principal de la promoció d'habitatges ha recaigut, des de sempre, sobre els privats. La promoció d'habitatges per part de l'Administració és bastant imperceptible, sobretot si es compara amb les taxes dels habitatges amb sistemes de promoció lliures, que se situen en el 76% del total enfront el 2'6% de les promocions públiques.

Taula 22. Evolució del parc d'habitatges a Catalunya segons el sistema de promoció.

	Pública		Privada				Total
	Nombre	%	Protegida		Lliure		
			Nombre	%	Nombre	%	
1960	10.000	1,04	85.000	8,83	867.295	90,13	962.295
1970	43.000	2,64	337.585	20,73	1.248.104	76,63	1.628.689
1980	58.000	2,36	511.468	20,85	1.883.401	76,78	2.452.869
1990	71.000	2,59	577.583	21,03	2.097.612	76,38	2.746.195

Font: Elaboració pròpia a partir de Trilla, 1994.

Tornant al tema del parc de lloguer, és pertinent recordar ara la situació de precarietat en la qual es troba actualment immers a Catalunya. Tal i com hem vist, el parc de lloguer comprèn un 20% del total, fet que comporta, com ja hem apuntat en alguna altra ocasió, tensions greus en el procés de recerca d'un primer habitatge per part dels joves, sobretot. A més, cal tenir en compte que el 95% d'aquest 20% d'habitatges de lloguer és de propietat privada. Un altre cop, Catalunya presenta una tendència contrària a la de la majoria de països europeus, en els quals entre el 55% i el 75% dels habitatges de lloguer són de titularitat pública (veure taula 23). Això es

³³ 1994.

tradueix per una mancança important del parc català, ja que en moments de pressió financerà sobre el sector immobiliari, el parc públic de lloguer podria actuar com a coixí amortiguador de les carències del mercat.

Taula 23. Parc d'habitatges a Europa. Parc de lloguer social.

País	Parc Total	Parc lloguer %	Parc Lloguer Social % (1)
Dinamarca	2.307	44,5	48,9
Alemanya	26.300	60,0	65,8
Grècia	4.018	30,0	0,0
Regne Unit	23.033	35,0	78,3
Bèlgica	4.000	38,0	18,0
Holanda	5.589	56,3	63,2
Luxemburg	128	40,8	2,2
França	20.700	45,8	46,4
Portugal	2.653	44,1	11,3
Itàlia	19.020	36,0	16,1
Espanya	11.670	11,7	10,9
Irlanda	897	25,6	55,0

(1) per lloguer social s'entén el de titularitat pública i el d'institucions semipúbliques sense ànim de lucre.

Font: Elaboració pròpia a partir de Trilla, 1994.

Malgrat aquestes carències, i tal i com es pot observar en la taula 5, a partir dels anys 60 la modalitat de promoció d'habitatges protegits ha mantingut una presència gairebé constant en el parc (sobre el 21% del total). Si a aquest percentatge se li afegeix la promoció pública directa, arribaria a taxes properes al 25%, encara que segueixen sent poc significatives si es comparen amb el percentatge d'habitatges de promoció lliure, i amb el poc increment que ha tingut des dels anys 70 fins a l'actualitat.

Si parlem de les altres taxes que presenta la promoció privada lliure, cal remetre's a un aspecte que va lligat a la seva presentació en el mercat lliure: els preus de l'habitatge i la conseqüent capacitat econòmica per tal d'accedir-hi. Tal i com es pot resumir de la lectura dels informes sobre l'habitatge de què es disposa, la pressió de la demanda influeix, de forma

activa i en major grau que en d'altres mercats, en la determinació dels preus de l'habitatge. Això és d'aquesta manera perquè la relativa inelastivitat (temporal i geogràfica) de l'oferta impedeix que aquesta reaccioni amb prou agilitat a les variacions de la demanda per mantenir els preus equilibrats³⁴. En moments d'augment de la demanda, la insuficiència de l'oferta es tradueix per un augment de preu i, en moments de descens de la demanda, la sobreoferta en el mercat procedent d'un moment anterior, pressiona els preus a la baixa. A més, a aquest fenomen se li ha d'afegir el de la tendència especulativa que caracteritza el mercat immobiliari i contribueix a exagerar les fases d'alça o de baixa. Per tant, si el determinant bàsic dels preus de l'habitatge és la demanda, tot procés, fenomen o succés que influeixi en la demanda estarà, ja sigui directa o indirectament, influint sempre en els preus, i serà, per tant, susceptible de ser considerat una variable explicativa del comportament dels mateixos. Entre els elements que es consideren bàsics en la determinació dels preus de l'habitatge trobaríem, per una banda, les variables demogràfiques, que creen les bases de demandes per la variació en el nombre de famílies o per la variació en la seva composició; i, per l'altra banda, les polítiques públiques d'ajut directe o indirecte a la demanda, i que són les que hem tractat de definir en els apartats anteriors.

Fetes aquestes precisions, però, analitzem quina ha estat l'evolució que han patit els preus dels habitatges a Catalunya i quina és la valoració actual que se'n pot fer. Tal i com podem observar en la taula 24, sobre l'evolució de preus que han sofert els habitatges de nova construcció a Catalunya, es constata com els preus mitjans no han parat d'evolucionar a l'alça a tota Catalunya, tot i que a partir de 1996 semblen presentar una tendència a l'estabilitat, que sembla haver-se concretat, segons un informe

³⁴ Trilla, 1997.

de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge d'aquest mateix any 1997, en què el preu mitjà de l'habitatge a Catalunya és de 151.599 pessetes per m2, força lluny dels preus que es mouen a l'àrea de Barcelona, i que a la mateixa ciutat arriben a assolir la xifra de 238.392 pessetes per m2 construït.

Taula 24. Evolució preu mitjà de l'habitatge de nova construcció.
Catalunya (PTA/m2 construït)

	Barcelona Ciutat	Barcelona i conurbació	Resta Catalunya	Total Catalunya
1986	67.258	s.d.	s.d.	56.500
1987	102.712	71.324	56.503	60.949
1988	146.554	108.213	63.336	80.299
1989	191.065	156.621	88.771	109.126
1990	203.274	187.792	103.592	128.852
1991	210.925	179.392	105.859	123.267
1992	228.471	213.962	115.720	155.720
1993	233.937	221.173	119.897	163.073
1994	230.485	216.513	116.715	155.421
1995	245.239	220.218	118.968	149.752

Font: Equip d'Assessorament per a la Rehabilitació d'Habitatges (EARHA), 1996.

A nivell europeu, l'Estat espanyol es manté en la línia dels preus dels habitatges elevats, situant-se prop de les xifres obtingudes en països com Alemanya i Irlanda, tot i que la tònica general sembla augurar un augment dels preus a tota Europa (veure taula 25).

Taula 25. Preu del habitatge a Europa.

	1995 (I)	1995 (II)	1995 (III)	1995 (IV)	1996 (I)	1996 (II)	1996 (III)
Bèlgica	140	148	152	152	150	156	-
Dinamarca	100	104	106	108	112	116	118
Alemanya	116	117	118	117	117	117	117
Espanya	121	122	123	123	124	125	-
França	102	105	103	103	104	106	-
Irlanda	119	117	119	123	125	130	-
Països Baixos	131	137	137	142	143	152	152
Portugal	110	110	110	110	113	113	113
Suècia	82	84	83	81	82	82	84
Regne Unit	95	96	96	95	96	97	101
Noruega	77	78	81	81	82	87	88

Font: Generalitat de Catalunya, 1997.

Pel que fa al lloguer, en canvi, sembla confirmar-se l'estabilitat en els preus, que en els darrers tres anys ha mantingut xifres mensuals per sota de les 60.000 pessetes de mitjana, tal i com podem veure en la següent taula.

Taula 26. Evolució mercat de lloguers a Barcelona Ciutat.

	Lloguer mitjà contractual (PTA corrents)	Índex (PTA corrents)	Nombre contractes
1984	19.535	100	11.716
1985	22.168	113	9.438
1986	23.022	118	12.481
1987	26.208	134	8.463
1988	34.856	178	8.102
1989	46.419	238	7.372
1990	56.268	288	7.750
1991	66.331	340	8.052
1992	77.007	394	9.553
1993	70.853	363	11.224
1994	62.494	320	11.643
1995	58.811	301	12.628
1996*	58.948	302	7.714

* 3er. trimestre

Font: Generalitat de Catalunya, 1997.

Aquestes taules, però, no es poden valorar si no es comparen amb l'evolució que s'ha donat quant a la capacitat d'accés a l'habitatge de les famílies. Una de les formes per tal de valorar aquesta evolució és posant en relació l'evolució de les rendes familiars, a través de la base dels SMI, amb l'evolució dels preus dels habitatges que acabem de presentar i, en darrer lloc, contrastar-les amb les condicions de finançament (públic i privat).

Taula 27. Evolució de la capacitat familiar per accedir a un habitatge lliure.

Àmbit metropolità de Barcelona

	Ingressos familiars 3,5 SMI (a)	Preu venda habitatge 90 m2 (b)	Tipus interès (c)	Quota mensual (d)	Entrada 30% preu venda (e)	Cost econòmic entrada (e)/(a)	Cost finançer amortitz. (d)/(a)/12
1984	1.649.571	5.490.000	12,50%	47.366	1.647.000	99,84%	34,46%
1986	1.905.981	5.850.000	14,50%	55.917	1.755.000	92,08%	35,21%
1988	2.477.085	12.193.200	13,75%	112.237	3.657.960	147,67%	54,37%
1990	2.754.271	17.898.030	16,66%	189.805	5.369.409	194,95%	82,70%
1992	3.665.891	19.258.470	15,41%	192.477	5.777.541	157,87%	63,01%
1994	4.243.561	19.486.170	10,25%	148.673	5.845.851	137,76%	42,04%
1995	4.545.896	19.819.620	11,01%	157.776	5.945.886	128,59%	41,65%
1996	4.706.851	19.819.620	9,41%	144.739	5.945.886	126,32%	36,90%

L'exercici es basa en una família de dos membres, amb ingressos de 3,5 vegades el SMI.

Font: Cosiaus et al., 1997.

Tot i que les dades que s'obtenen a nivell territorial difereixen en gran mesura segons l'àrea sobre la qual es treballa, presentem l'evolució de l'accessibilitat en l'entorn metropolità de Barcelona. En la taula 27 es resumeixen les condicions d'accés i el cost del mateix, basant tots els barems en un model de la família de dos membres amb ingressos de 3'5 vegades el SMI, és a dir, d'una parella que vol accedir per primera vegada a l'habitatge. Si es parteix de la base que una economia familiar no pot destinar més del 30% dels ingressos a l'habitatge, podem deduir que, a falta d'un suport familiar, uns joves per emancipar-se, per exemple, han de passar una etapa d'estalvi previ d'entre 3 i 4 anys, fins i tot si l'habitatge que desitgen és de protecció oficial. No només s'han de valorar els costos d'entrada i la quota mensual, també cal considerar el pes de l'amortització i el retorn del crèdit obtingut per a la compra. Així, i segons les indicacions contingudes a la taula i les valoracions fetes, una família com la que hem descrit que vulgués accedir a un habitatge a l'entorn metropolità de Barcelona, se situaria perillosament en una zona de risc d'insolvència, fent que, com a conseqüència, no tingués altra solució que restar exclosa del mercat lliure de l'habitatge.

Aquesta comprovació fa replantejar, doncs, una de les hipòtesis que ens feiem en la presentació. Si no es pot accedir a l'habitatge protegit i no es té el suport familiar necessari per a l'accés a l'habitatge, es confirma que la inflexibilitat del parc immobiliari està actuant com a frè als processos d'emancipació, de constitució de nous nuclis conjugals i de mobilitat residencial per als nuclis familiars a Catalunya.

3. El procés de creixement de l'Hospitalet de Llobregat

La ciutat de l'Hospitalet, de la mateixa manera que la resta de ciutats i pobles de Catalunya, ha sofert grans canvis amb el pas dels segles. Canvis que han acompanyat la ciutat en el seu recorregut en el temps, i que són els responsables del caràcter i la configuració que la ciutat presenta avui dia. Canvis que, a més, li han atorgat una posició concreta en referència a la resta de poblacions de la comarca i, sobretot, en tant que veïna de la gran ciutat de Barcelona.

Per aquesta raó, considerem necessari fer una breu incursió en la història per tal de poder entendre els fets que han comportat que l'Hospitalet presenti la seva forma actual, així com els condicionants que han desenvolupat més uns aspectes configuratius per sobre d'uns altres per tal d'arribar a entendre algunes qüestions com, per exemple, les causes per les quals les connexions viàries existents entre els diferents barris de la ciutat presenten avui una estructura tan deficitària³⁵.

L'Hospitalet de Llobregat, de la mateixa manera que la majoria de municipis de Catalunya, ha vist créixer el seu municipi de forma espectacular en aquest darrer segle. La Catalunya de finals del XIX i principis del XX s'ha caracteritzat, com tots sabem, pels processos d'industrialització que hi han tingut lloc. La implantació industrial ha tingut

³⁵ Tot i que diversos estudiosos han centrat els seus treballs i recerques en l'evolució històrica, social, política i econòmica de l'Hospitalet, avui dia la bibliografia sobre la ciutat segueix sent poca. Malgrat tot, amb la recent publicació del llibre *Història de l'Hospitalet. Una síntesi del passat com a eina de futur*, del Centre d'Estudis de l'Hospitalet (1997), s'ha posat a l'abast un important manual per aquells qui estiguin interessats en l'evolució del municipi, i alhora ha quedat en relleu que certes etapes històriques necessiten encara un major aprofundiment i atenció.

importants conseqüències quant al desenvolupament econòmic i social del país, que ha vist com el seu creixement ha anat de la mà amb els processos d'urbanització del territori. Durant tot aquest segle, Barcelona i la seva àrea d'influència, sobretot, han anat generant uns processos de concentració industrial tan impressionants que han convertit tota l'àrea metropolitana en una mena d'esponja que, ja des dels primers decennis del 1900, ha anat atraient grans contingents de població, en primer lloc provinents dels municipis propers, i amb el pas del temps, arribant a mobilitzar uns gruixos de població tals, que no només han esdevingut bàsics per configurar el territori urbà català, sinó que han tingut conseqüències socials, econòmiques i polítiques definitives sobre la resta de regions de l'Estat. Aquestes masses de nous, doncs, no només seran les responsables de la configuració que presenten actualment els diferents nuclis urbans catalans. La seva integració en el teixit urbà serà, també, el tret demogràfic i socio-econòmic més característic de la Catalunya del segle XX.

De vegades es fa difícil imaginar que la nostra ciutat, fins fa relativament poc, havia estat un poble bàsicament agrícola, amb una ocupació del territori ben dispersa i radicalment diferent a la percepció de gran ciutat que en tenim avui dia. De fet, fins el segle XIX, l'Hospitalet, ni tan sols es podia considerar un poble enmig del pla de Barcelona. En aquells moments, només es podien distingir dos petits nuclis de masies, l'un, entorn de l'Hospital i l'altre, més petit encara, al voltant de la parròquia de Santa Eulàlia de Provençana. La resta del territori estava esquitxat per diverses masies que se situaven, bàsicament a la zona dels aiguamolls (perquè cal recordar que el terme arribava fins el mar) coneguda com la Marina, i a la zona més alta i muntanyosa, el Samuntà. Hem de pensar en una societat bàsicament agrícola i ramadera, en la qual els canvis es produïen amb relativa lentitud. Malgrat tot, no cal oblidar que durant el segle XVIII l'Hospitalet, tant el pla com la muntanya, participaven ja d'una agricultura

que no era de subsistència, sinó de comercialització, especialitzada en productes diversos com ara el cànem per a les veles dels vaixells, el raïm per elaborar vi, o els cereals. Així, ja d'antic, ocupava una posició important dins de l'àrea del Delta Occidental i tenia certa rellevància en relació a les altres poblacions properes. Però, de fet, serà a partir del segle XIX quan es produirà una dinàmica de transformació permanent, la rapidesa de la qual s'anirà incrementant a mesura que ens aproximem a l'actualitat.

Ja a finals del XIX, la ciutat presentarà una forma ben característica, a cavall entre la població típicament agrícola i la industrial. Només caldrà veure algunes mostres en el paisatge urbà, com per exemple l'acumulació de fàbriques entorn de Santa Eulàlia de Provençana. Fàbriques que van donar nom a molts dels carrers actuals, quedant avui com a vestigis d'aquest passat industrial.

Quant a la població, Catalunya en general s'ha definit com una terra d'emigrants. L'emigració ultramarina va ser, sobretot en algunes comarques, molt important. A partir de l'inici de la Primera Guerra Mundial, però, la situació es va capgirar. Atrets per les oportunitats de treball que oferia la peculiar situació geopolítica de Catalunya, van començar a arribar treballadors forans, que serien els capdavanters d'una autèntica allau immigratòria que, principalment en dues onades, va portar a Catalunya uns tres milions de persones entre 1915 i 1975. Tal i com reconeixen els historiadors que han analitzat aquest període, i pel que es desprèn de les dades que es disposen, podem afirmar que tant els trets estructurals com els dinàmics de la població catalana han estat substancialment modificats per aquesta arribada massiva d'immigrants. Ens referim als canvis produïts en el ritme de creixement, en la distribució territorial, en les pautes de nupcialitat i de fecunditat, en la composició de la població per edats, en

l'estructura de la població activa, o en el tema que ocupa el nostre interès, l'evolució dels habitatges, entre d'altres.

Així, doncs, i per tal de donar pas a la revisió d'aquests dos darrers segles, clarifiquem un parell de qüestions. Si el segle XIX es caracteritzà a Catalunya, des del punt de vista demogràfic, per l'inici de l'anomenada "transició demogràfica", el segle XX, en el qual aquesta transició ja es dona per completada, s'ha caracteritzat, sobretot, per l'extraordinari creixement protagonitzat per la immigració exterior. Amb el nou segle, l'Hospitalet passarà de ser un nucli de població fonamentalment agrícola a esdevenir un suburbi de la ciutat de Barcelona, convertint-se en fàbrica, no només de productes sinó també de persones.

3.1. El segle XIX. L'inici del creixement industrial i poblacional

Si bé durant el segle XIX parlar de nuclis de població importants a l'Hospitalet es reduïa, tal i com hem apuntat a la introducció, a petit nuclis dispersos (el poble antic o Vila Vella, els voltants de l'església de Santa Eulàlia de Provençana, i la part de muntanya), cap a finals del mateix segle es començaran a emplenar els espais lliures existents entre aquests tres nuclis, tot engegant un procés de creació, formació i configuració que tindrà com a resultat la concreció del que avui és la segona ciutat més poblada de Catalunya.

El 1819 es va inaugurar el Canal de la Infanta, fet històric que ja feia intuir la importància que des d'aleshores endavant aniria prenent l'Hospitalet com a població clau en els processos de desenvolupament i creixement agrícola i industrial de tot el pla de Barcelona. Amb la seva posada en

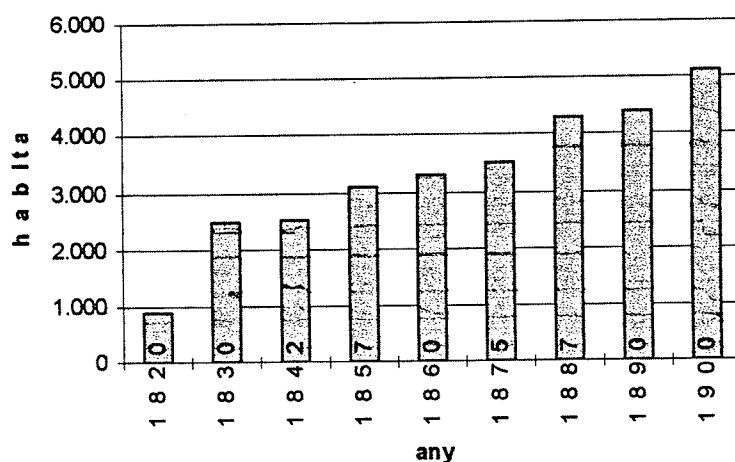
funcionament es va fer possible la utilització de l'aigua del riu Llobregat en els cultius de les terres més ermes, que fins aleshores eren bàsicament de cereals, i es va facilitar l'arribada d'aigua per a les indústries, en un primer moment com a força motriu i poc temps després com a eina bàsica per a la implantació d'indústries auxiliars del tèxtil. Aquesta millora tècnica va tenir unes conseqüències socials i econòmiques definitives en la configuració del poble. La seva obertura va suposar la conversió de la Marina en una de les hortes més pròsperes del país, que no només abastava la ciutat de Barcelona sinó que també mantenia un comerç força actiu amb altres mercats europeus³⁶. Així, el sobtat augment de la productivitat, resultat directe de la implantació de les noves tècniques de cultiu, va donar lloc a la necessitat de molta mà d'obra per tirar endavant el progrés agrícola. A partir d'aquest moment, i tal i com es pot observar en el gràfic 1, comença a arribar a l'Hospitalet, de forma suau, però continuada, població procedent d'altres municipis de la comarca per tal d'incorporar-se a les feines del camp. Aquest imponent desenvolupament agrícola va anar canviant de signe a mida que avançava el segle. Poc a poc, es comencen a instal·lar en el municipi diverses indústries que, atretes per les bones condicions físiques del terreny i per la predisposició al creixement econòmic, troben a l'Hospitalet un lloc idoni per a la seva implantació.

Aquest procés d'industrialització, i que evoluciona força paral·lel al de creixement agrícola, encara accentua més l'atracció de població de les rodalies, començant a mobilitzar cada cop gent més allunyada en el territori, i que acabarà convertint l'Hospitalet en la segona ciutat de Catalunya. Una dada prou demostrativa d'aquesta entrada de població la podem extreure dels documents on es contempla el lloc de naixement dels habitants de la ciutat, i que per al 1853 presentava una taxa de persones nascudes a fora

³⁶ AAVV, 1997.

de l'Hospitalet del 32% del total, dels quals, la majoria provenien d'altres poblacions del Baix Llobregat i, especialment, del Pla de Barcelona.

Gràfic 1. Evolució de la població de l'Hospitalet



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades emprades a *Història de l'Hospitalet*, 1997

Així doncs, a partir de principis de segle, la ciutat veurà un progressiu increment de la població que, atreta primer pel creixement agrícola i després, per l'industrial, aniran establint la seva residència a l'Hospitalet. Aquest creixement es mantindrà durant tot el segle en lleuger augment fins el gran creixement industrial de finals de segle, que va ser especialment rellevant entre 1890 i 1910. D'aquesta manera, la distribució de la població en el territori estarà força marcada per la Revolució Industrial, que conduirà a l'inici de la suburbanització del poble, de la mateixa manera que les transformacions agràries portaran al creixement del nucli de l'antic poble i a la colonització de noves terres. Per una banda, de la Marina sobre terres deltàiques, i per l'altra, del Samontà, en els primers contraforts de la serra de Collserola.

Ja en el 1830, es podien distingir algunes modificacions en el territori del terme municipal. En els nuclis de cases més antics, la Vila Vella o antic

poble, i el nucli de Santa Eulàlia de Provençana, l'evolució va ser bastant més lenta. Si bé és cert que es va a anar eixamplant amb la creació de nous carrers, el que era més evident era la densificació dels edificis existents. D'aquest fet en tenim bona mostra en algunes informacions de l'època, com ara alguns documents del 1834, quan es produí una epidèmia de còlera a la ciutat, en els quals la tot just acabada de crear *Junta Municipal de Sanidad del pueblo de Hospitalet* constata que en el poble, el nombre de famílies era proporcionalment el doble del nombre de cases existents³⁷. Per un altre costat, el petit nucli habitat a la part de muntanya, el Samuntà, presentava una estructura poblacional diferent en funció de les èpoques de recol·lecció dels cultius de la Marina. I, poc a poc, un altre nucli, el de Collblanc, anirà assolint un pes especial en la configuració urbana de la ciutat, tot i que no veurà el seu ple creixement fins a principis del segle XX.

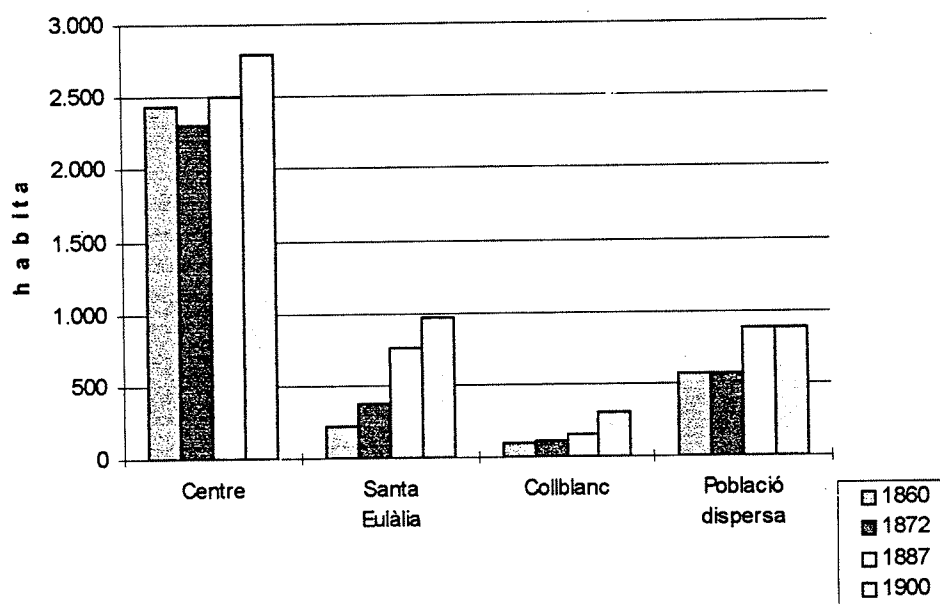
En aquesta època, doncs, ens trobem amb una configuració urbana marcada per un nucli antic amb dificultats per expandir-se en el territori, un nucli a la muntanya més poblat en els moments de més treball al camp i un altre nucli que, més a prop de Barcelona que del nucli antic de l'Hospitalet, no acaba de definir els seus límits i la seva posició de nucli intermedi. Dintre d'aquest marc contextual, Santa Eulàlia de Provençana concentrarà el màxim exponent del creixement de l'època, arribant a quadruplicar el nombre d'habitants entre 1860 i 1900 (veure gràfic 2). Serà la conseqüència directa de la industrialització de les molt properes Barcelona i Sants. El seu ritme de creixement serà força elevat fins a l'última dècada del segle, precisament quan començarà a créixer un altre nucli, Collblanc, que prendrà el relleu al nucli de Santa Eulàlia. Ja des de la segona meitat del segle XVIII, la indústria barcelonina afectarà el terme hospitalenc amb els prats d'indianes i, amb el canvi de segle, sobretot, s'incentivarà el seu

³⁷ Domínguez i Poblet, 1997.

desenvolupament econòmic. Les noves activitats econòmiques se situaran principalment a Barcelona, però cada cop més, s'aniran extenent als municipis que l'envolten. A la dècada del 1840, Sants viurà un creixement industrial espectacular, amb la instal·lació de les majors filatures de cotó de Catalunya.

Amb aquest poblament dispers en diversos nuclis es va haver de desenvolupar una xarxa de camins i carreteres que fes possible la connexió i el trasllat de persones i mercaderies dels uns als altres, ja que només d'aquesta forma es podien fer previsions de localitzar-hi les diverses activitats econòmiques i, lògicament, la residència de la població mobilitzada. Així doncs, el 1854 arriba el ferrocarril a l'Hospitalet, esdevenint un dels signes més clars de la modernitat, i que permetrà l'enllaç entre l'Hospitalet de Llobregat i la ciutat de Barcelona.

Gràfic 2. Evolució de la població per barris



Font: Elaboració pròpia a partir de *Història de l'Hospitalet*, 1997

Aquesta connexió va tenir conseqüències immediates en la localització industrial i en la urbanització d'algunes zones de l'Hospitalet, com va ser el cas de Santa Eulàlia. Aquests barri, es va convertir en el lloc triat per molts empresaris per instal·lar-hi les seves fàbriques. Fàbriques que generaven importants assentaments humans al seu voltant, amb la construcció d'habitatges per als seus treballadors. Els casos més coneguts d'aquesta mena d'assentaments són les colònies industrials, tot i que a l'Hospitalet, malgrat que n'hi van haver prous, poques van rebre aquesta consideració³⁸. La primera d'aquestes fàbriques amb assentament humà inclòs, va ser un molí paperer que es va instal·lar el 1855 en una zona fronterera entre la Bordeta i l'Hospitalet. Aquest va ser seguit per un altre nucli d'habitatges i fàbriques al lloc que actualment ocupen l'avinguda Fabregada i el carrer Migdia. Aquest nucli industrial serà, a més, l'inici de la formació de l'actual barri de Sant Josep. I aquest mateix procés de col·locació de fàbrica amb incorporació de barri obrer serà la raó de la urbanització de diversos espais buits entre els nuclis més històrics habitats, com per exemple entre la Vila Vella i Cornellà.

Quant a l'evolució interna d'aquests nuclis més històrics, el 1867 comença l'eixample de la Vila Vella, amb l'obertura del carrer Església. Aquest és un període d'impuls urbanitzador lent, ja que es tractava d'un moment de certa crisi econòmica. A mitjans de la dècada del 1870, coincidint amb l'inici de la Restauració, el territori de l'Hospitalet és esquitxat d'una multitud de nuclis d'habitatges i fàbriques, bàsicament ubicats al voltant de la carretera principal. També cal destacar el creixement alineat d'edificis a la carretera de Collblanc i l'augment de masies a la zona de la Marina. Cal destacar un fet força significatiu tant pel que fa a la configuració urbana de la ciutat com a les relacions socials i a la construcció de la

³⁸ Domínguez i Poblet, 1997, pàg. 93.

identitat dels habitants dels diversos barris de l'Hospitalet. El 1874, Santa Eulàlia i Collblanc comptaven amb una població de 500 habitants, el que equival a dir que eren el 15% de la població total del municipi. La seva situació geogràfica els feia nuclis amb característiques bastant especials. Estaven a més de dos km. de la Vila Vella, i en canvi, es trobaven més units a Sants, ja que quedaven connectats com a prolongacions als carrers i cases del nucli de Sants. Aquest fet va desencadenar que tres quartes parts del veïnat d'aquests dos barris demanessin segregarse de l'Hospitalet i unir-se a la propera Sants. Aquest procés, però, va quedar frenat per l'ajuntament, ja que un terç de les recaptacions municipals procedien d'aquest barris³⁹. Aquest fet, que sembla estar pres del devenir històric de la ciutat com un fet aïllat i anecdòtic, dóna molts detalls sobre la realitat hospitalenca del moment, una realitat que s'ha anat reproduint amb el pas dels anys i que, potser ara, ja es pot començar a analitzar de forma més serena. Estem fent referència a l'aïllament dels barris amb el seu nucli administratiu central, i a la manca de sentiment d'identitat i de pertinença a un tot per part dels seus habitants.

Així, amb l'exemple de la Vila Vella, comença un procés polític on l'objectiu principal de les actuacions municipals es va concentrar en donar consistència a l'obertura del poble, reflex urbanístic de la recuperada prosperitat econòmica i la complaença amb l'ordre social i polític acabat d'imposar. A raó d'aquest interès, el 1877 es crea una Junta per urbanitzar terrenys. Entre d'altres, cal destacar la intensificació en el procés d'urbanització de Sant Josep i la seva ampliació cap al nucli de la Fabregada, així com la connexió de Santa Eulàlia amb Sant Josep, tot i que aquest darrer pas es va veure frustrat per la construcció de la via fèrria entre

³⁹ Domínguez i Poblet, 1997, pàg. 93.

Barcelona i Vilanova. Finalment, el 1883 es materialitza l'eixamplament de la ciutat, seguint el precedent exemple barceloní d'Ildefons Cerdà (1859).

A partir de la posada en funcionament d'aquest pla, no només es va donar més amplitud a les parts més antigues de la ciutat, sinó que també es va endegar un procés que va permetre la urbanització de la part superior de la carretera de Santa Eulàlia, com abans ho havia estat tota la part de l'Aprestadora, i es van anar reemplant els terrenys buits entre aquestes dues àrees entre 1885 i 1890. A partir de 1890, es produeix l'expansió de Collblanc cap al sud de la carretera, que comença a despuntar com a protagonista principal del creixement de l'Hospitalet cap a principis del segle XX.

És a dir, que entre 1820 i 1850 es produeix el creixement i la densificació de la Vila Vella, generant l'aparició dels primers ravals i de barris o carrers populars, habitats en gran mesura per camperols, obrers, teixidors manuals, etc. Estem parlant d'uns anys de continu creixement econòmic i de diversificació de la població. Cap a mitjans de la dècada dels 60, es frena aquest procés d'expansió per una crisi ocasionada per dues variables, l'una en el preu del cereal i, l'altra, per les constants plagues succeïdes en els conreus. Aquesta crisi afectarà la societat a tots nivells, tant econòmic, polític com social. Amb la Restauració, però, es recuperarà el cicle expansiu. A més, l'expansió de Barcelona a partir de la Revolució Industrial afectarà molt l'espai comprès entre el Llobregat, la serra de Collserola i el Besòs, fent que ja des del 1825, algunes indústries de Sants arribin a Collblanc i Santa Eulàlia. A partir de 1850, Santa Eulàlia viurà un gran creixement demogràfic, industrial i urbà. Els petits nuclis entre Santa Eulàlia i la Vila Vella començaran a donar forma al barri de Sant Josep. Ja cap a finals de segle, amb la urbanització de Collblanc, s'apuntarà a la creació i la construcció del que s'ha vingut a denominar la "realitat

hospitalenca contemporània més aclaparadora: la seva funció de ciutat dormitori popular⁴⁰. A partir de 1850 i de forma imparable durant el segle XX, el creixement urbà de la ciutat obeitrà més a la dinàmica de la Gran Barcelona (ravals industrials, suburbis de residència obrera, activitats periurbanes) que no pas a la del poble que era.

Però recordem que aquesta urbanització va anar fortament lligada al procés d'introducció de la indústria a l'Hospitalet i que, per tant, cal fer un petit repàs cronològic del seu assentament, per tal de completar l'evolució urbana explicada fins el moment.

En la dècada del 1820, i per tal d'aprofitar els excedents agrícoles locals, la vinya principalment, es van establir a la ciutat diverses destil·leries d'aiguardents. Entre 1822 i 1831, existien 3 molins fariners, dels quals un estava situat a la Bordeta, és a dir, que pertanyia territorialment a Sants, tot i que la seva proximitat als nuclis de l'Hospitalet feia difícil la seva limitació amb exactitud. Entre 1824 i 1862, es localitzen a Collblanc diverses indústries químiques. Entre 1847 i 1860, quatre indústries ceràmiques. El 1853 es crea *La Aprestadora Española*, empresa encarregada del blanqueig i l'aprest de teixits de cotó, que malgrat que va tancat relativament aviat, el 1868, va arribar a ocupar el 1862 a unes noranta persones, xifra molt alta si tenim en compte que en aquells anys el barri de Santa Eulàlia (on es trobava aquesta fàbrica) comptava amb una població d'un 220 persones. La seva importància és, a més, doble, ja que amb ella va arribar a l'Hospitalet la màquina de vapor. Molt a prop seu, el 1854, s'hi va establir una fàbrica de midó, que caurà el 1860 com a conseqüència de la crisi del moment. En aquests anys, es dona una preponderància absoluta del tèxtil. Tot i així, el 1855 i el 1864 es creen dos molins paperers; el 1863 una

⁴⁰ Domínguez i Poblet, 1997, pàg. 95.

serradora de marbre; i després d'un període de crisi del sector (del 1866 al 1874), amb la "febre d'or", es reprendrà l'impuls industrial. A les naus que havien quedat buides de la ja inexistent Aprestadora, s'hi van posar indústries de filats i teixits de cotó i de cànem. També a Santa Eulàlia, el 1881 s'hi va instal·lar una fàbrica de greixos i adobs, coneguda com *La Pudor*. El 1882 es fundà una factoria de filats i teixits de cotó, que avui dia es manté com un dels edificis més importants del passat de l'Hospitalet, conegut com Tecla Sala. El creixement més gran, però, el va viure el sector de la construcció, per una banda, amb les bòbiles, i per l'altra, amb les fàbriques de ceràmica. A la part de la muntanya, al Samontà, el conreu de vinya va ser durant tot el segle XIX molt pròsper, però cap a finals de segle la filoxera va acabar amb la bonança que s'havia viscut fins aleshores. Els propietaris dels camps, després de provar, sense èxit, de reemprendre el cultiu de la vinya, van acabar per vendre els terrenys, en els quals s'hi van instal·lar les primeres bòbiles, que junt amb la indústria ceràmica es van convertir, en pocs anys, en els grans eixos del creixement econòmic de la ciutat. Aquest sector, però, deu el seu desenvolupament i èxit al creixement de la ciutat de Barcelona i de les seves rodalies, amb els enderrocs de les muralles (1854) i amb el Pla Cerdà (1858). D'aquesta manera, el creixement industrial definitiu va arribar a la ciutat entre 1890 i 1910, amb l'establiment de fàbriques i tallers encara coneguts avui dia, com La Farga, les Sederes Vilumara, o Godó i Tries⁴¹.

Com a síntesi d'aquest procés d'implantació i desenvolupament industrial, i de la mateixa manera que hem fet quan parlàvem de la població, podem parlar de cinc moments històrics: el 1854, amb l'arrencada industrial gràcies a la instal·lació del ferrocarril, i per tant, de la connexió definitiva amb la ciutat de Barcelona; el 1866, amb la crisi dels cereals; el 1875, amb

⁴¹ Domínguez i Poblet, 1997, pàg. 105.

la febre i l'impuls industrial; el 1885, amb una altra petita crisi despertada per un canvi de política, cap al lliurecanvi; i a partir de 1890, amb el gran creixement. Així, ja a finals del segle XIX, es pot parlar de l'Hospitalet com una ciutat situada en la perifèria i al servei absolut de la ciutat de Barcelona.

3.2. El segle XX. L'Hospitalet, ciutat de la immigració

Al llarg d'aquest darrer segle, l'Hospitalet ha vist multiplicar fins a 60 vegades el volum total de població amb què comptava el 1900, seguint la mateixa dinàmica de creixement continuat que la ciutat de Barcelona i que Catalunya en el seu conjunt. Però la ciutat, no només ha patit un increment exorbitant de la seva població; l'Hospitalet de Llobregat ha tingut, a partir del 1900, un creixement percentual molt més elevat que el del conjunt de Catalunya, superant fins i tot el de Barcelona, tal i com es pot constatar en la taula 1. Aquest fet és especialment significatiu si tenim present que des del 1897, Barcelona, ha anat guanyant espai municipal gràcies a les annexions de diversos municipis i nuclis de població (Les Corts, Sants, Gràcia, Sant Andreu, Sant Gervasi, Sant Martí, Horta, Sarrià, i part de Sant Adrià i Santa Coloma de Gramanet). L'Hospitalet, en canvi, va prendre una evolució de signe totalment contrari, perdent, de la mateixa manera que les poblacions citades, la meitat del seu territori en favor de la ciutat de Barcelona⁴². Tal i com es recull en el manual *Història de l'Hospitalet*⁴³, el 1860 la ciutat de Barcelona tenia una superfície de 1.467 hectàrees, mentre que actualment en té 9.931. En canvi, en la mateixa data la ciutat de l'Hospitalet en tenia 2.196, de les quals actualment només n'hi resten la meitat, 1.250.

⁴² Aquesta pèrdua de territori municipal va afectar el terme de l'Hospitalet tant per la part nord, per la prolongació de la Diagonal, com per la part sud de la ciutat, afectant tota l'àrea del port i la façana marítima.

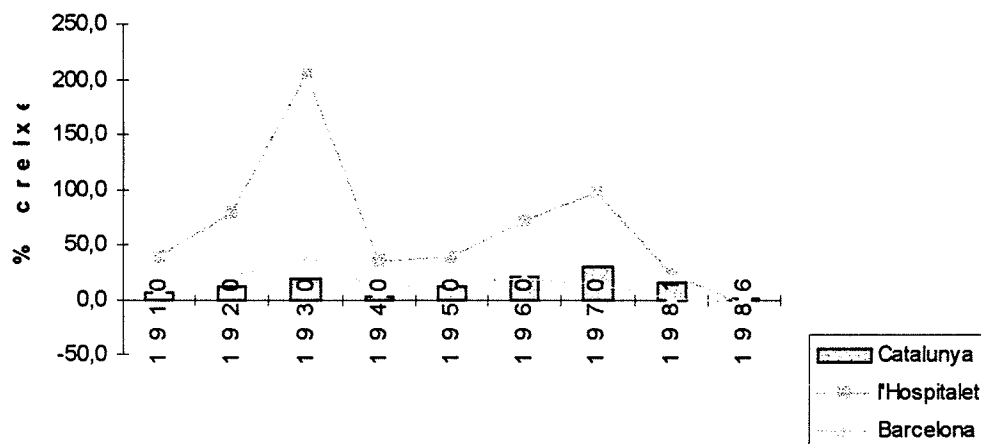
⁴³ 1997.

Taula 1. Creixement de la població en els períodes intercensals.
L'Hospitalet, Barcelona i Catalunya.

	l'Hospitalet		Barcelona		Catalunya	
	habitants	%	habitants	%	habitants	%
1900	4.948		533.000		1.966.382	
1910	6.905	39,6	587.411	10,2	2.094.864	6,0
1920	12.360	79,0	710.335	20,9	2.344.719	12,4
1930	37.650	204,6	1.005.565	41,5	2.791.292	19,0
1940	51.249	36,1	1.081.175	7,5	2.890.974	3,5
1950	71.580	39,7	1.276.675	18,0	3.240.313	12,0
1960	122.813	71,6	1.526.550	19,5	3.925.871	21,1
1970	241.978	97,0	1.745.142	14,3	5.122.567	30,4
1981	295.074	21,9	1.752.627	0,4	5.954.414	16,1
1986	279.779	-5,2	1.701.812	-2,9	5.978.636	0,3

Font: *Història de l'Hospitalet*, 1997.

Gràfic 3. Comparació del creixement de la població entre l'Hospitalet, Barcelona i Catalunya



Font: *Història de l'Hospitalet*, 1997

En aquesta taula, en la qual es comparen les taxes de creixement entre l'Hospitalet de Llobregat, Barcelona i el total de Catalunya, podem veure, en primer lloc, que pel que fa a Catalunya les èpoques de màxim creixement se situen per una banda, entre els anys vint i els trenta, amb un creixement del 19% anual, i per l'altra, en la dècada compresa entre 1950 a 1960, amb creixements anuals del 21 i el 30'4% anual respectivament. En el

cas de l'Hospitalet, però, cal fer una especial menció a l'índex de creixement percentual anyal, que entre la dècada dels vint-trenta va arribar a una taxa d'augment del 204'6%. Aquesta xifra ens permet confirmar les hipòtesis plantejades en l'anterior apartat sobre la rellevància social de la primera onada immigratòria en terres catalanes, i que en la nostra ciutat va tenir un pes realment important, esdevenint el moment clau de la transformació de poble a ciutat perifèrica. Per una altra banda, la dècada dels cinquanta als seixanta, i sobretot, dels seixanta als setanta, amb un creixement anyal del 71'5% i el 97% respectivament, no va ser menys important, ja que va donar lloc a la formació de nous barris a la ciutat, atorgant-li una estructura basada en la conjunció de diversos barris amb personalitat pròpia i convertint l'Hospitalet en la segona ciutat més poblada de Catalunya.

Així, doncs, i per tal de resseguir de forma clara i sintètica l'evolució demogràfica de l'Hospitalet i la seva relació amb els processos d'urbanització, podem distingir diversos períodes en el procés de formació i estructuració de la ciutat. Els primers anys del segle XX, i fins el 1915 aproximadament, la industrialització i la urbanització apareixen com a fenòmens complementaris en el creixement de ciutat, que a nivell demogràfic es caracteritza per l'estabilitat i l'equilibri de les variables de creixement migratori i natalitat, fent que l'evolució de la població sostingui una corba lleugerament ascendent. A partir del 1915 i fins el 1930, aproximadament, es produirà a tot el país el que s'ha conegut per part de demògrafs i historiadors com la primera gran onada immigratòria, que coincidirà amb la fase de màxim esplendor de l'establiment industrial a la ciutat, el que equival a dir que hi ha una constant font de creació de llocs de treball i, per tant, d'atracció de població obrera. Entre 1930 i 1940, però, aquest procés de creixement econòmic i social quedarà frenat per l'adveniment de la guerra civil i la postguerra, moments crítics per al conjunt de la població, tant a nivell social com a nivell econòmic i polític. La crisi

econòmica tindrà importants repercussions sobre indicadors demogràfics com la nupcialitat, la natalitat o, fins i tot, sobre aquests desplaçaments humans. La guerra civil, la dura postguerra i les particulars condicions polítiques que van marcar els anys quaranta, afectaran també greument l'ocupació industrial, posant un fre a l'èxode rural. Aquesta etapa es caracteritza per unes taxes de creixement molt febles, mantenint nivells molt baixos tant en la nupcialitat com en la natalitat. Però des de l'acabament de la guerra fins a les portes de la dècada dels cinquanta, es tornarà a posar en funcionament un procés de recuperació no només econòmica sinó també de les taxes de natalitat, que havien caigut en picat. I, a resultes de les bones perspectives econòmiques i a l'estabilitat en l'àmbit polític, es produirà la segona gran onada immigratòria, que a grans trets començarà el seu procés de creixement entorn el 1948, i no veurà la seva aturada fins ben entrats els anys setanta. En el conjunt de Catalunya, la població arribarà a augmentar en aquests vint-i-cinc anys en un 75%, suposant l'increment de població més exuberant de tot l'Estat. En aquest moment d'esclat social, econòmic i demogràfic, la població que es veurà mobilitzada pels processos de migració ja no només serà la de curta i mitjana distància, sinó que afectarà tot el territori estatal. L'augment de la nupcialitat i de la fecunditat, junt amb l'increment dels processos de mobilitat i d'èxode rural, donaran com a resultat grans modificacions en la forma i l'estructura de tot el territori català, especialment sobre l'àrea d'influència de Barcelona.

Aquesta segona gran entrada de població es dividirà a la ciutat de l'Hospitalet, i en referència a la configuració urbana, en dues fases d'assentament. La primera, entre 1959 i 1964, en la qual es crearan els barris de La Florida i Pubilla Casas, i la segona fase, fins el 1970, en què es donarà forma als barris de Bellvitge i Can Serra. El moment de trencament d'aquesta etapa de creixement sense precedents es produirà arran de la crisi del petroli de 1976, i no veurà la seva recuperació fins

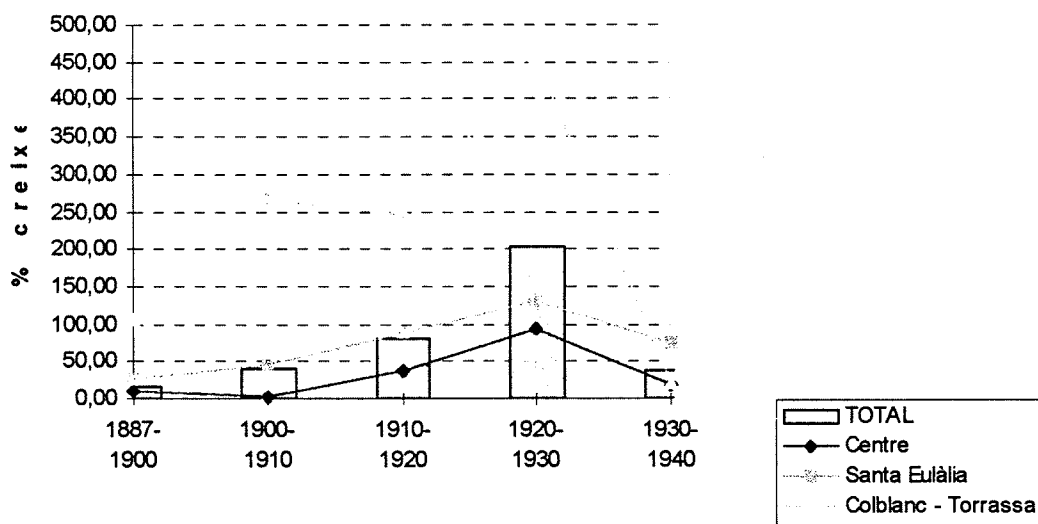
aproximadament mitjans dels anys vuitanta. A partir d'aquest moment, la nupcialitat i la natalitat cauran de forma precipitada i el saldo migratori, que fins aleshores havia estat molt elevat, passarà, ja el 1980, a ser negatiu. En poc temps, les migracions internes aniran perdent dinamisme per deixar pas a uns anys d'aturada i d'estancament del creixement demogràfic, passant dels 277.407 habitants del 1989, als 252.488 d'avui dia. Així, ja des dels anys vuitanta, no només podem parlar d'estancament sinó també de tendència a la disminució, amb un creixement natural molt baix, marcat per l'envelliment de la població i pel descens de les taxes de natalitat. Pel que fa als processos de mobilitat urbana, seguiran augmentant, però aquest cop en detriment de la ciutat, ja que s'iniciarà un període de pèrdua continuada de població en favor de les regions d'origen dels arribats en les anteriors onades immigratòries, però, sobretot, en favor del desplaçament cap a d'altres poblacions de l'àrea metropolitana de Barcelona. Entre 1981 i 1986, per exemple, la mitjana de persones que canviaven de població era de 4.000 l'any, de les quals el 30% retornaven a la seva terra i el 70% efectuaven canvis dintre de la comarca. Aquests indicadors, força similars als actuals, seran analitzats amb més detall en els següents capítols.

Val a dir que, si bé a nivell percentual l'onada immigratòria dels anys vint va ser més rellevant (tal i com ressenyàvem en la taula 1), aquest augment ha de ser contextualitzat en el marc de l'auge econòmic dels processos que es produïren fora de la ciutat, ja que aquestes entrades de contingents de població estaven molt condicionades pels esdeveniments que tenien lloc a la ciutat de Barcelona, on les obres del Metro per una banda, i les de l'Exposició Universal per l'altra, atreïen grans masses de població cap a la perifèria urbana. La segona onada, en canvi, va deixar una petjada definitiva sobre la estructura urbana i poblacional de l'Hospitalet, convertint, més que en cap altra moment, la ciutat en un nucli dormitori al servei de Barcelona.

3.2.1. La ciutat en els anys trenta

Quant a l'ocupació de l'espai urbà, la primera onada immigratòria va tenir com a barris principals de localització Collblanc i la Torrassa, que tal i com deiem abans, van experimentar el creixement més espectacular en els primers decennis del segle (veure el gràfic 4). La proximitat d'aquestes zones amb Barcelona va ser decisiva, sobretot perquè es trobaven més ben comunicades amb els llocs de treball. Des de principis de segle hi havia un autobús de dos pisos que feia el trajecte entre Barcelona i la Torrassa, i ja a partir de 1916 el tramvia va permetre la comunicació amb Collblanc. No cal oblidar, a més, que el preu del sòl a l'Hospitalet era inferior al de Barcelona, que a més a més, ja es començava a ressentir dels efectes de la saturació urbana.

Gràfic 4. Creixement de la població per barris



Font: *Història de l'Hospitalet*, 1997

A l'Hospitalet, durant aquests anys es creen poques indústries noves, però sí que s'incrementen les activitats econòmiques relacionades amb el sector de la construcció, com a conseqüència de les noves necessitats d'habitatges que generaven la massa de nouvinguts.

Si bé les onades immigratòries del segle XIX afectaven sobretot a la població de les rodalies del pla de Barcelona, en els anys trenta ja es comença a veure un canvi important en la procedència d'aquesta població. En aquest cas, i més encara en els anys seixanta, es comença a configurar un nou perfil d'immigrant. Es tractava de població provinent de la resta de l'Estat, i que, per tant, havien efectuat llargs recorreguts i viatges per establir-se a l'àrea de Barcelona. El 1930, el percentatge de població resident a l'Hospitalet nascuda fora de Catalunya era el més alt de tota la comunitat catalana, assolint un percentatge del 44'5%, mentre que per a Barcelona estava entorn el 37'2%, i per al conjunt de Catalunya, entorn el 19'7%. En la següent taula es pot veure la distribució d'aquesta població per barris segons el lloc de naixement, el que ens permet confirmar que els barris de Collblanc i la Torrassa van ser barris composts bàsicament per immigrants, amb un 52% de població vinguda de fora de Catalunya, especialment de la regió murciana. De fet, a partir de la mateixa taula podem establir una regla d'ubicació dels immigrants en el territori urbà. Com més lluny del nucli històric de la ciutat, menys població nascuda a l'Hospitalet. Pel que fa a l'estructura d'edats d'aquests nouvinguts, el perfil d'immigrant era majoritàriament el d'una persona jove, d'entre 20 i 40 anys⁴⁴.

⁴⁴ Camós, 1997, pàg. 145.

Taula 2. Distribució de la població per barris segons lloc de naixement. 1930

	Centre	Santa Eulàlia	Torrassa - Collblanc	Marina	Total
L'Hospitalet	35,2	20,8	14,9	40,7	8.067
Resta Catalunya	34,7	37,1	33,0	33,1	12.772
Resta Espanya	30,2	42,1	52,2	26,2	16.556
País Valencià	12,0	11,2	13,5	11,9	4.780
Múrcia/Almeria	7,9	22,4	26,0	6,6	7.318
Altres	10,2	8,5	12,7	7,7	4.458
Indeterminat				255	
Total	8.634	6.124	21.185	1.452	37.650

Font: Elaboració pròpia a partir de *Història de l'Hospitalet*, 1997.

Així doncs, i tractant de recapitular, recordem que a l'inici del segle, l'Hospitalet estava format per tres nuclis, el Centre, Santa Eulàlia i Collblanc-La Torrassa, que amb el fort augment de població derivada de l'onada immigratòria de la dècada dels anys vint i trenta, comencen a prendre major densitat i, a més, comencen a posar en relleu la necessitat de crear nous nuclis de població per poder encabir els contingents de nouvinguts, que esdevindran l'origen dels actuals barris de la Florida i Pubilla Casas. En el que fa a l'evolució d'aquests diversos barris de la ciutat, el seu creixement i transformació serà força divergent segons es tracti dels barris més històrics o dels més nous. El barri Centre viurà un creixement més lent que la resta de barris, ja que la seva població seguirà sent en gran mesura l'autòctona, encara més vinculada a la terra i a les tasques agràries que no pas als processos d'industrialització. El barri de Santa Eulàlia, com a conseqüència de la seva importància en tant que àrea de màxima concentració industrial, seguirà patint un creixement urbà i un increment de població constants, molt elevat en la dècada dels anys vint, i que en anys posteriors, fins i tot arribarà a superar l'índex mitjà d'ocupació de tota la ciutat. Pel que fa als barris de Collblanc i La Torrassa, zones de residència bàsicament obrera, assoliran el coeficient de creixement màxim

entre 1920 i 1930, arribant a concentrar el 50% del total de la població hospitalenca (veure taula 3).

Taula 3. Evolució de la població per barris.

	Centre	Santa Eulàlia	Collblanc - Torrassa	Marina	Total
1857	2.807	196	75		
1860	2.430	220	100	558	3.311
1887	2.504	756	146	888	4.294
1900	2.797	964	301	886	4.948
1910	3.231	1.415	1.104	1.115	6.905
1920	4.441	2.652	3.810	1.463	12.360
1930	8.634	6.124	21.185	1.707	37.650
1940	10.218	10.684	25.515	4.827	51.249

Font: IVERN, 1960.

El fort creixement urbanístic d'aquests barris captarà l'atenció de l'arquitecte Ramon Puig Gairalt que, tal i com explicarem en el següent capítol, promourà la idea de la implantació i la construcció dels passadissos-vivenda com a model d'habitatge amb bones condicions d'habitabilitat, però que l'especulació del sòl en aquests barris acabarà convertint en exemples de massificació urbana, amb les problemàtiques urbanes, higièniques i sanitàries, entre d'altres, que la densificació sol portar afegides⁴⁵.

3.2.2. La ciutat entre 1960 i 1980

Tal i com deiem en la introducció d'aquest capítol, el moviment migratori ha estat la base del creixement de la població a Catalunya en els primers tres quarts del segle XX. Entre 1950 i 1975 s'estima que Catalunya ha vist arribar prop d'un milió i mig d'habitants, situant-se en els anys seixanta els moments de màxima migració. La intensitat d'aquestes corrents migratòries, que procedien en la seva pràctica totalitat de la resta de l'Estat espanyol, així com la seva concentració tant en el temps com en l'espai, ha

⁴⁵ Salmerón, 1991, pàg. 4-5.

tingut incalculables repercussions en tots els àmbits. Des del punt de vista demogràfic, l'aportació migratòria no només va suposar en ella mateixa un gran impuls del creixement de la població, sinó que va tenir un efecte directe sobre el creixement natural, ja que l'arribada de població jove, en una conjuntura de fecunditat alta com la que es donà en els anys seixenta i primers setanta, es va traduir en un impresionant augment del nombre de naixements⁴⁶.

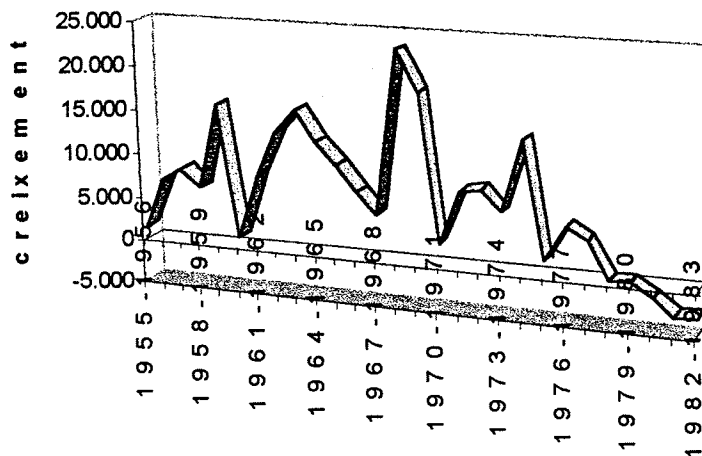
A partir de 1960 es produirà a la ciutat de l'Hospitalet el període de creixement de població més extraordinari, no només per la seva rellevància en la pròpia dinàmica de la ciutat, sinó que també perquè es tractarà d'un fet compartit per la resta de poblacions de l'àrea de influència de Barcelona. Com hem pogut llegir en els apartats precedents, la ciutat ja des de principis de segle, venia experimentant un feble però constant increment en les taxes de creixement per processos d'immigració. En els anys seixanta aquest creixement tindrà pics d'increment molt pronunciats, que elevaran la població total de la ciutat fins límits insospitats. A primer cop d'ull, hom pot intuir que aquesta arribada sobtada i inesperada de població tindrà importants repercussions no només a nivell de condicions de vida sinó també a nivell d'ordenació urbana i habitacional. Només pel que fa a l'ocupació de la superfície de la ciutat pel nombre d'habitants, podem constatar que entre 1950 i 1980 es va quadruplicar la densitat. Si el 1950 hi havia 5.580 habitants per kilòmetre quadrat, l'any 1981 aquesta xifra havia arribat fins a les 23.676 persones.

Tal i com podem observar en la següent taula, la població va patir entre 1962 i 1969 les taxes de creixement més elevades, començant després una etapa de davallada a partir del 1970 i fins arribar als anys

⁴⁶ Institut d'Estadística de Catalunya, 1997.

viutanta amb taxes de creixement absolut negatives. Aquesta darrera constant encara es perpetua fins avui dia, ja que la ciutat no deixa de perdre població any rera any.

Gràfic 5. Evolució de la taxa de creixement de població



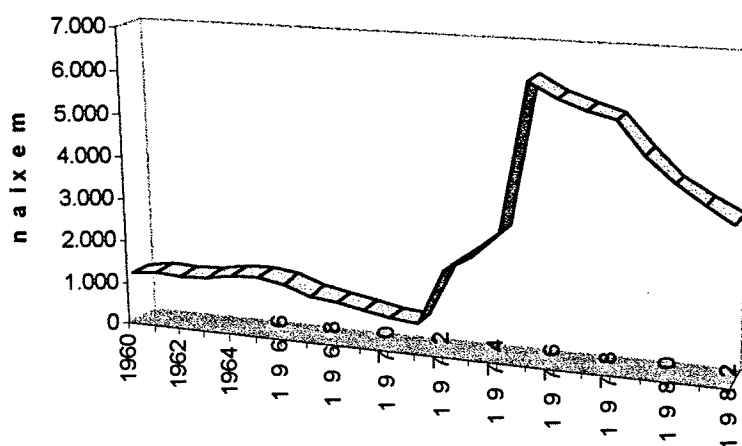
Font: Elaboració pròpia a partir de l'*Anuari estadístic de la ciutat de l'Hospitalet*, 1995

Però fixem-nos com a partir de 1960 es produeix un augment considerable de la població, que es mantindrà en índex elevats durant tots els anys setanta, període en el qual l'augment no serà tan espectacular sinó que seguirà una dinàmica més estable, excepte alguns breus períodes de temps com l'any 1974 en què el creixement sobresortirà de la pauta general del decenni. A finals del 1970 podem veure com es comença a percebre la rebaixa en el creixement absolut de la població.

Hem de recordar, però, que tota la població arribada a l'Hospitalet durant els anys seixanta eren persones joves. Si observem les taules d'estructura de la població per edats d'aquests anys, ressalta el fet que la major part de la població és jove, assolint taxes del 15% del total la població d'entre 15 i 24 anys, i del 35'43% entre els 25 i els 44 anys. Aquest fet ens

permet entendre com a partir de 1974, tot i que s'inicia un procés de davallada del creixement provocat per l'immigració, es produeix alhora un increment en el creixement natural, que durant els anys seixanta i principis dels setanta s'havia mantingut molt baix, especialment entre 1969 i 1972. Així, la natalitat començarà a augmentar des de 1972-73 com a resultat de la estabilització i la integració dels contingents de població arribats durant la dècada anterior i que ara començaran a tenir els primers fills.

Gràfic 6. Evolució de les taxes de natalitat



Font: Elaboració pròpia a partir de l'*Anuari estadístic de la ciutat de l'Hospitalet*, 1995

En aquest període comprès entre els anys seixanta i vuitanta, el devenir general de l'economia a Catalunya, i a l'Hospitalet en concret, passa per una bona etapa de creixement. Si tot el segle XX es pot definir pel canvi i l'evolució constant de l'economia de la ciutat, aquests anys es caracteritzen per un important àuge de la indústria metal·lúrgica, que vindrà acompanyat per una disminució del tèxtil i per la multiplicació d'activitats econòmiques que es desenvoluparan a l'Hospitalet, i que no faran més que confirmar el procés de suburbialització de la ciutat en favor de Barcelona. De tota manera, no podem oblidar que a partir de 1973 es produirà a tot el país una greu crisi econòmica que determinarà en gran mesura el

desenvolupament i futur d'aquest creixement experimentat en els anys seixanta i setanta.

Per tant, els trets més característics d'aquestes dues dècades, en referència al desenvolupament demogràfic, són: per una banda, l'augment de població resultant de la segona gran onada immigratòria dels anys seixanta, que recordem que en períodes com l'any 63 o el 65 van veure l'arribada a la ciutat de més de 15.000 persones per any; i, per l'altra banda, pel creixement de la natalitat experimentat en els anys setanta, arribant a assolir les taxes més altes entre 1974 i 1980.

Quant a l'origen de la població, recordem que el 1930 parlavem d'una població a la ciutat de l'Hospitalet on el 55'4% eren nascuts a Catalunya. En el 1965, en canvi, i tot i que aquesta xifra segueix mantenint-se en nivells força alts, se situa ja entorn el 43,06% (veure taula 4). En referència a la seva procedència, si bé en els anys 30 la major part de la població arribava de les comunitats de Múrcia i Almeria, en els anys 60 es tracta d'uns contingents de població procedents bàsicament de la Comunitat Autònoma d'Andalusia, tal i com podem observar en la taula. Una població que, tal i com apuntavem abans, es va localitzar principalment en el barri de Collblanc, tot i que a mida que avançaven els anys seixanta anava prenent la seva ubicació en els barris de nova creació de la ciutat, com es el cas de la Florida o de Pubilla Cases el 1970.

Taula 4. Població segons lloc de naixement. 1965

	habitants	%
L'Hospitalet	31.851	1,72
Resta Catalunya	46.566	2,58
Andalusia	41.378	2,30
Murcia	14.015	7,80
País Valencià	9.079	5,04
Aragó	7.944	4,41
Resta	29.310	16,74

Font: *Història de l'Hospitalet*, 1997

Entre 1960 i 1970 la població total de la ciutat es duplicarà, sent aquest el moment clau del procés d'estructuració definitiva de l'Hospitalet tal i com avui el coneixem. En la taula 5 observem com s'ha anat col·locant la població en referència als barris de residència. Les dades ens permeten constatar la diferent evolució que experimenten els barris de la ciutat. Mentre que els barris històrics, el Centre, Santa Eulàlia, Sant Josep, Collblanc i la Torrassa, van perdent pes percentual quant a la seva ocupació, els barris de nova creació, la Florida, Pubilla Cases o Sanfeliu, aniran creixent com a petites urbanitzacions aïllades del centre històric. Durant la dècada del seixanta, ja podrem parlar de les grans construccions en polígons que a la ciutat van tenir tres exemples clars: Bellvitge, Can Serra i el Gornal.

Taula 5. Comparació en la distribució per barris de la població. 1960-1970

	1960	1970
Centre*	19.725	18.015
Sant Josep	---	13.682
Sanfeliu	---	2.705
Collblanc**	46.892	31.005
La Torrassa	---	35.737
Santa Eulàlia	20.447	19.383
La Florida	27.630	53.364
Pubilla Casas	8.119	42.394
Can Serra	---	2.756
Bellvitge	---	15.722
Gran Vía / Can Pi	---	5.867
Total	122.813	282.141

Font: *Història de l'Hospitalet*, 1997

* l'any 1960 Sant Josep i Sanfeliu estaven integrats al barri Centre.

** l'any 1960 La Torrassa estava integrada a Collblanc.

Aquests anys seran els de la màxima especulació urbanística. La dècada dels seixanta i els setanta es caracteritzarà per ser el moment de concreció i configuració definitiva dels nous barris de l'Hospitalet, que molts cops sorgiran sense respectar les planificacions urbanístiques, com a

producte de la necessitat urgent de donar habitatge a tota la població arribada a l'àrea, procedents dels processos d'immigració. L'única cosa que es considera prioritària en aquest període és construir, allà on sigui i de la forma que sigui, però queda clara la voluntat d'aprofitar aquest sobtat increment en el sector de la producció. Les característiques concretes d'aquest període de gran construcció seran analitzades en el següent capítol.

Els nous barris (La Florida, Pubilla Casas, Sanfeliu, Bellvitge, Can Serra i el Gornal) captaran un gruix de població tal que es convertiran en residència ideal per als nous vinguts, tant pel seu accés, més assequible que en d'altres municipis, com també per la seva proximitat a la ciutat de Barcelona. L'Hospitalet es convertirà, en aquests anys, en ciutat dormitori dependent, totalment, de Barcelona⁴⁷.

A finals de 1967, l'Hospitalet havia passat a ser la ciutat de l'Estat amb un creixement de població més espectacular. Això va ser possible gràcies a l'especulació del sòl, que va permetre la transformació del seu ús afavorint la concentració industrial, alhora que va promoure la concentració de població en grans polígons d'habitatges. Aquest model de creixement demogràfic comportà conseqüències evidents de canvi: un desplaçament definitiu de l'agricultura en favor de la indústria i els serveis, i una transformació radical dels comportaments i dels hàbits socials i culturals, que generaven, segons l'etapa, una evolució diferent de les variables demogràfiques. El creixement total de la ciutat va significar la unió dels barris, millores en les comunicacions i els desplaçaments, i com ja hem dit, l'auge en el terreny de la construcció.

⁴⁷ Camós, 1997, pàg. 152.

3.2.3. La ciutat a partir dels anys vuitanta

Si el tret més característic de les dècades anteriors va ser la rellevància de les migracions en el procés de configuració de la ciutat, a partir dels anys vuitanta el tret més característic a nivell demogràfic i poblacional serà, precisament, la inversió d'aquest patró. Si entre els anys seixanta i setanta la ciutat de l'Hospitalet va experimentar uns creixements extraordinaris com a conseqüència de les onades immigratòries, els decennis posteriors es caracteritzaran per la constant pèrdua de població en el municipi. Tal i com podem observar en la següent taula, a partir de l'any 1978, la xifra d'emigrants superarà la d'immigrants, exagerant-se més aquesta tendència a mida que ens apropem a l'actualitat.

Així, doncs, podem parlar, no només de la inversió en els patrons d'inserció i pèrdua de població, sinó que també es pot començar a parlar d'una característica especial en la nova mobilitat de la població, que a mida que ens anem apropant al moment actual es va fent més explícita. Ens referim als processos de mobilitat interurbana que es produeixen entre les poblacions de l'àrea metropolitana de Barcelona i que cada cop s'eixamplen i inclouen poblacions més allunyades. Una dada important que confirma ja aquesta propensió la trobem l'any 1986 en el qual es documenta que de la població que surt de la ciutat de l'Hospitalet, el 30% torna al poble d'origen mentre que el 70% el que fa és un canvi de domicili dins de l'àrea de Barcelona⁴⁸.

⁴⁸ Camós, 1997.

Taula 6. Evolució del moviment migratori. 1960 a 1994			
	Immigrants	Emigrants	Creixement migratori
1960	7.441	3.125	4.316
1961	6.447	1.647	4.800
1962	13.944	3.662	10.282
1963	16.171	4.262	11.909
1964	17.405	5.653	11.752
1965	15.276	6.064	9.212
1966	8.930	6.324	2.606
1967	13.103	5.689	7.414
1968	11.039	5.711	5.328
1969	11.088	6.044	5.044
1970	10.086	5.971	4.115
1971	4.285	3.307	978
1972	7.024	5.515	1.509
1973	8.275	6.006	2.269
1974	10.691	5.515	5.176
1975	7.217	5.025	2.192
1976	3.293	3.787	-494
1977	3.923	3.787	136
1978	4.818	5.594	-776
1979	4.636	6.285	-1.649
1980	4.329	6.900	-2.571
1981	---	---	-2.187
1982	1.496	4.440	-2.944
1983	3.027	5.961	-2.934
1984	3.206	6.046	-2.840
1985	3.168	6.401	-3.233
1986	519	3.694	-3.165
1987	3.242	4.901	-1.659
1988	3.422	6.095	-2.673
1989	3.702	5.971	-2.269
1990	3.919	6.283	-2.364
1991	1.468	3.643	-2.175
1992	3.564	6.379	-2.815
1993	4.144	7.331	-3.187
1994	4.293	7.982	-3.689

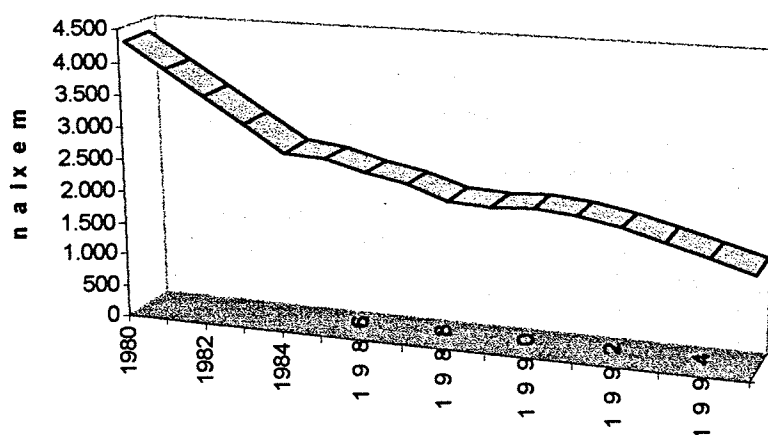
Font: Anuari estadístic de la ciutat de l'Hospitalet, 1995.

Així, i tal i com s'ha anunciat des dels treballs i informes realitzats a l'Hospitalet en aquesta dècada⁴⁹, la ciutat no deixa de perdre població. Una de les causes més apuntades en tots aquests treballs és la manca d'habitatges a l'abast, que fa que la població es vegi obligada a marxar cap a altres poblacions de l'àrea encara no saturades. Aquesta hipòtesi serà analitzada en els capítols que segueixen, però ja podem avançar que aquest fenomen no es exclusiu de la nostra ciutat, sinó que s'està donant a tota la regió metropolitana. Aquesta nova realitat és de la màxima importància en el devenir futur de la nostra ciutat, i depèn en gran mesura de la voluntat política, que la problemàtica de l'habitatge a l'Hospitalet sigui resolta en els propers anys.

En referència a la tendència que han seguit els indicadors de natalitat a partir dels anys vuitanta, es constata que aquesta no ha deixat de baixar i que actualment s'està repetint el període de fluctuació a la baixa que es donava a des de finals dels anys cinquanta fins a principis dels setanta. De la mateixa manera que succeeix amb els patrons de migració abans apuntats, aquesta tendència es dona de manera molt similar en el conjunt de l'àrea metropolitana.

⁴⁹ Alguns d'aquests treballs estan citats a l'apartat bibliogràfic d'aquest estudi. Per més informació es pot consultar, entre d'altres, l'Arxiu Històric de la ciutat o el Centre d'Estudis de l'Hospitalet.

Gràfic 7. Evolució de les taxes de natalitat



Font: Elaboració pròpia a partir de l'*Anuari estadístic de la ciutat de l'Hospitalet*, 1996

Seguint el mateix esquema que hem utilitzat en els apartats anteriors, fixem-nos ara en la procedència de les darreres migracions cap a la ciutat. Tal i com queda reflexat en la següent taula, i si aquesta es compara amb la dels anys trenta o seixanta, veiem que la ciutat de l'Hospitalet segueix caracteritzant-se pel seu gruix de població procedent de fora de Catalunya, tot i que actualment, l'estructura demogràfica presenta un perfil força més estable.

Taula 7. Població segons lloc de naixement. 1994

	habitants
Barcelona ciutat	89.294
Àrea metropolitana	50.078
Resta de Catalunya	6.837
Total Catalunya	146.209
Andalusia	49.190
Resta de l'Estat	62.242
Resta	4.860
Total fora de Catalunya	116.292

Font: Elaboració pròpia a partir de *Anuari estadístic de la ciutat de l'Hospitalet*, 1996

3.3. L'Hospitalet avui

En aquesta darrera dècada, i a nivell d'organització urbana, l'Hospitalet no ha estat objecte de grans actuacions o projectes d'ordenació i construcció d'habitatges públics, però sí que ha treballat per tal d'atorgar solidesa a l'ocupació urbana dels diversos barris de la ciutat, convertint-los en nuclis independents del centre històric i administratiu. En els anys seixanta i setanta, la contínua introducció de contingents humans en l'espai urbà municipal va condicionar que la construcció de nous habitatges per ubicar aquesta població esdevingués la primera preocupació dels organismes públics i privats. Ara, a les portes del segle XXI, la ciutat ja no necessita eixamplar el seu espai urbà i edificat, sinó que pot dedicar tots els seus esforços a millorar els serveis i els equipaments dels diversos barris de la ciutat: les comunicacions -per la xarxa viària-, la sanitat -amb l'establiment de més centres d'atenció-, l'economia -amb la revitalització del comerç a la ciutat-, etc. Tot plegat, intentant deslligar la dinàmica pròpia de la ciutat de la de Barcelona, amb la qual ha estat estretament vinculada durant el darrer segle. De fet, i encara que pugui semblar un fet aïllat, l'obertura del centre comercial a l'antiga Farga de la ciutat, ha suposat una important injecció econòmica per la ciutat, que cada vegada veu més com els seus habitants prefereixen comprar a la seva ciutat que anar als centres comercials de la veïna Barcelona, com venia succeint els darrers anys.

Tal i com hem tractat de deixar clar en aquest capítol, la configuració que presenta actualment la ciutat de l'Hospitalet tant a nivell urbà com a nivell poblacional, no correspon a una ordenació feta a l'atzar sobre el territori del terme. L'evolució que han tingut els diversos barris de la ciutat està directament relacionada amb els diversos processos econòmics i socials que hi han tingut lloc. Aquest creixement històric desigual i

diferencial dels diversos barris de la ciutat, condicionat bàsicament per la necessitat d'encabir-hi primer, indústries i, després, població, ens permet parlar de la ciutat com la suma de diversos barris, cadascun amb les seves característiques pròpies i la seva variada representació física sobre el territori. Tal i com podem observar en la següent taula (taula 8), el creixement dels barris en aquests darrers vint-i-cinc anys, de la mateixa manera que durant tot el segle, també s'ha desenvolupat de forma diferent. A partir del 1970 els barris de la Torrassa i Collblanc, després del gran creixement experimentat els anys trenta, seran els que experimentaran una davallada més important de la seva població, junt amb els barris de La Florida i Pubilla Casas. El barri Centre, Sanfeliu i Sant Josep, en canvi, veuran créixer la seva població arrel de la urbanització de terrenys que abans estaven desocupats i quedaven lliures entre els grups diferents d'habitatges o bé eixamplant-se amb la urbanització de la part de la muntanya. El mateix succeeix amb Can Serra, que arrel de les promocions d'habitatges dels anys setanta veurà augmentar molt la seva població. El Gornal i Bellvitge, es mantindran més o menys estables després de l'augment de població que es va donar entre 1975 i 1981. El barri de Santa Eulàlia serà el que actualment presenti una major acumulació de població en referència a la resta de barris, i serà, a més, el barri que, tenint en compte el seu origen històric, haurà tingut una evolució més acord amb els processos socials que l'han acompanyat.

Taula 8. Evolució de la població per barris i districtes.						
	1970	1975	1981	1986	1991	1996 *
Districte I	34.402	47.108	55.905	54.828	54.844	52.725
Centre	18.015	23.939	26.462	26.011	26.124	25.542
Sanfeliu	2.705	3.745	6.792	6.704	6.906	6.778
Sant Josep	13.682	19.424	22.651	22.113	21.814	20.405
Districte II	66.742	63.124	57.567	51.978	48.626	44.598
Torrassa	35.737	32.904	29.405	26.267	24.411	22.503
Collblanc	31.005	30.220	28.162	25.711	24.215	22.095
Districte III	19.383	27.627	39.743	36.516	37.964	37.015
Santa Eulàlia	19.383	27.627	36.855	36.516	37.964	37.015
Centre Residencial Granvia	---	---	2.888	---	---	---
Districte IV	53.364	53.690	52.243	48.061	46.230	41.831
Florida	53.364	53.690	52.243	30.817	29.723	26.810
Las Planas	---	---	---	17.244	16.507	15.021
Districte V	45.150	53.898	48.685	45.417	43.265	39.384
Can Serra	2.756	8.431	12.374	13.166	13.068	12.150
Pubilla Casas	42.394	45.467	36.311	32.251	30.197	27.234
Districte VI	21.589	36.694	40.931	42.979	41.649	37.935
Gornal	---	1.579	8.471	10.147	9.044	8.009
Bellvitge	15.722	30.659	31.584	32.832	32.605	29.926
Granvia Sud	5.867	4.456	876	---	---	---
TOTAL	240.630	282.141	295.074	279.779	272.578	252.488

Font: Elaboració pròpia a partir de *Anuari estadístic de la ciutat de l'Hospitalet* (1997) i dades del Departament d'Estudis de l'Ajuntament de l'Hospitalet

* Actualització a 31/12/96

Ens trobem, doncs, el 1997, amb una ciutat que ja gairebé ha assolit el sostre del seu creixement urbanístic, però que malgrat tot, no ha acabat de donar solució als diversos problemes ocasionats per la urbanització i la construcció massives de les darreres dècades. No cal dir que en aquests últims decennis l'Hospitalet ha quedat definitivament unit a la ciutat veïna de Barcelona, culminant, doncs, un procés que, com hem vist al llarg d'aquest capítol, es venia desenvolupant des de principis de segle. Actualment, però, la ciutat està en una situació força més satisfactòria que en els anys cinquanta o seixanta, ja que ara es veu en condicions de projectar el seu propi futur com a gran ciutat, deixant de ser un nucli en qual cercar

solucions a problemes d'altres urbs, per convertir-se en una ciutat amb una dinàmica personal i diferenciada de la resta del territori metropolità.

Com hem pogut veure en els darrers gràfics i taules presentats, la ciutat està experimentant en aquest últim decenni, de la mateixa manera que el conjunt de municipis de la regió metropolitana de Barcelona, un estancament en el seu creixement poblacional. Des de l'any 1981, en el qual es va assolir la xifra de màxima població (295.074 habitants), s'ha vingut experimentant un progressiu descens en el nombre d'habitants fins arribar a desembre de 1996 a la xifra de 252.488 habitants. L'origen d'aquesta davallada, tal i com deiem abans, no es pot buscar en una sola sèrie de causes sinó que és el resultat de la modificació de diverses dinàmiques socials. Per una banda, podem parlar de la baixada en les taxes de natalitat; per l'altra, dels moviments migratoris interns, motivats per motius diversos, com la disponibilitat de sòl i d'oferta d'habitatge, la millora en la qualitat de vida de la població, el mercat en relació al preu-qualitat de l'habitatge, etc., sense oblidar altres factors que malgrat no ser fonamentals, sí que incideixen en les dinàmiques internes de la població. D'aquesta manera no és estrany el cas de famílies de classe treballadora que decideixen comprar una casa a una població encara no saturada de l'àrea metropolitana, en la recerca d'un millor benestar de vida. Això, junt amb la baixa fecunditat que s'està donant i que és compartida per la majoria de països de l'entorn, fa que les estructures de població de les ciutats metropolitanes pateixin de forma especial les seves conseqüències i donin perfils poblacionals de grans estrats de població en etapa adulta i de gent gran, és a dir, d'envelliment general de la població.

Com deiem fa un moment, el fet més decisiu en el creixement i desenvolupament de la ciutat de l'Hospitalet ha estat el de la seva proximitat a Barcelona, que històricament ha guiat l'evolució urbanística de la nostra

ciutat per tal de solucionar els problemes més urgents de Barcelona. Malgrat tot, no es pot veure Barcelona com l'eterna rival, ja que durant molts anys al poder polític i econòmic local li anava molt bé estar d'acord amb les polítiques urbanístiques i socials de la gran metròpolis. Així, no només parlem d'una Barcelona amb ambicions d'expansió, sinó també d'una oligarquia local complaent i culpable també de la situació de l'Hospitalet durant molts decennis. Si bona part de la desestructuració que presenta l'Hospitalet d'avui és producte d'aquest lligam territorial i urbà, també cal reconèixer que la ciutat s'ha convertit en una àrea central en el desenvolupament econòmic i industrial de Catalunya. Si bé a nivell intramunicipal la deficitària xarxa viària ha fet que els diversos barris de la ciutat paguessin l'alt preu de la inconnexió, com a contrapartida, a nivell intermunicipal, ha deixat com a herència una xarxa de comunicacions força adaptada a la realitat actual de la ciutat. D'aquesta manera, la centralitat a nivell industrial i la seva bona accessibilitat en referència als altres municipis de l'àrea, es presenten ara com dos fets que consoliden la posició rellevant de la nostra ciutat.

Però, parem una mica d'atenció a aquesta estructura per barris i districtes diferenciats que han estat producte de l'especulació urbana, per una banda, i de la prioritització de certes necessitats de Barcelona, per l'altra. No podem oblidar que la bona accessibilitat de la ciutat ha tingut un preu a pagar per part dels diversos barris de la ciutat que, tal i com deiem en els fulls precedents, s'han vist obligats a evolucionar i configurar-se com a nuclis aïllats i independents del centre administratiu i polític de la ciutat. Així, i tal i com es contempla en els darrers documents emesos per l'Ajuntament de l'Hospitalet, la ciutat ha quedat fragmentada en set àrees ben diferenciades: el Samuntà; el centre històric i el barri de Sant Josep; Santa Eulàlia Nord; la Carrereta del Mig i Bellvitge; Santa Eulàlia Sud i el Gornal; el triangle de La Marina; i, Granvía Sud i el polígon Pedrosa. Tot plegat, set

àrees que apareixen en el territori segregades per barreres físiques com la xarxa ferroviària o la Granvia.

Poc a poc, però, la ciutat va evolucionant urbanísticament i es preveu que de cara als primers decennis del segle XXI l'Hospitalet pugui vèncer aquesta situació de fragmentació actual i donar pas al disseny d'una ciutat territorialment unitària i amb permeabilitat entre tots els barris.

D'aquesta manera, i tractant de seguir l'estructura d'aquest capítol, si el segle XIX es va caracteritzar per l'inici del creixement industrial i la conversió del poble agrari en ciutat econòmicament puixant, i el segle XX es defineix per les dues onades immigratòries que van transformar la ciutat i li van atorgar la seva configuració i estructura actuals, l'inici del segle XXI es preveu com una etapa, ja no de creixement urbà i transformació important de la ciutat, però sí com un període de millora en les comunicacions, en l'estructura del parc d'habitatges, en la dotació d'equipaments i serveis varis als diversos barris, en la implantació de zones verdes o de nous equipaments comercials i industrials.

4. Les polítiques d'habitatge a l'Hospitalet de Llobregat

En aquest capítol, ens volem apropar a l'evolució que ha tingut l'habitatge a la ciutat de l'Hospitalet, sobre tot al llarg del segle XX, parant una especial atenció als moments de màxim creixement poblacional de la ciutat en els quals l'habitatge ha tingut un paper rellevant. En el capítol anterior, hem vist com s'ha produït el procés de creixement urbà i poblacional a la ciutat de l'Hospitalet. Hem destacat especialment la importància de les dues grans onades d'immigració en la trajectòria històrica i social de la ciutat. Quant a l'evolució de l'habitatge, aquestes arribades d'importants gruixos de població no tan sols han estat responsables de l'augment quantitatiu del parc, també han estat les responsables principals de la configuració que el parc d'habitatges de l'Hospitalet presenta actualment.

En el capítol 2 d'aquest treball, feiem una anàlisi de l'evolució general que ha tingut l'habitatge i les polítiques oficials que s'han desenvolupat al llarg del temps amb l'objectiu de regular-lo. En aquest cas, ens centrem en l'evolució particular que han viscut tant les polítiques públiques com les privades a la ciutat. Hem vist com en els diferents períodes històrics l'habitatge ha tingut un paper més o menys rellevant en tant que element sobre el qual s'exerceix una intervenció per controlar-lo per part dels estaments i dels organismes públics, tant a nivell estatal, comunitari o municipal. El marc general català que hem analitzat a l'inici del treball, ens ofereix un interessant apropament a la rellevància política que ha adquirit l'habitatge d'ençà de la guerra civil espanyola. El mercat de l'habitatge s'ha presentat sempre com un mercat molt irregular, i sobre el que pesen forts

interesos econòmics i polítics que encara el fan més inestable. L'habitatge és un bé molt costós de produir, ja que la seva construcció necessita d'importantes inversions i, per tant, el promotor immobiliari ha d'estar molt segur de la seva introducció exitosa al mercat per arriscar-se a construir-lo. Disposar de les grans quantitats de diners necessaris per al desenvolupament de l'obra és cabdal, però també ho és la disposició d'una bona ubicació en el sòl i, ambdós aspectes junts no sempre són fàcils d'aconseguir.

Així, el creixement que ha experimentat la ciutat de l'Hospitalet al llarg del segle XX ha tingut importants conseqüències en la forma de vida dels seus habitants, que han vist augmentar fins a límits extraordinaris la seva població sense comptar, la major part de vegades, amb les infraestructures residencials necessàries per tal de donar sortida habitacional a les constants allaus immigratòries (veure capítol 3). La demanda d'habitatges es va duplicar entorn els anys seixanta, fet que es va agreujar perquè arrel de la primera onada immigratòria ja es venia acumulant un dèficit remanent de demandes d'habitatge no resoltes o que, si bé estaven resoltes, no disposaven de les condicions de vida adequades. Només cal recordar una dada que ja apuntavem en l'anterior apartat, que en els anys cinquanta hi havia barris com el de Sanfeliu, en el qual un important percentatge de població habitava en coves o en barraques en comptes de fer-ho en estructures edificades estables.

En aquest capítol farem un seguiment de l'evolució que ha tingut l'habitatge a l'Hospitalet des de les primeres intervencions, públiques i privades, de principis de segle -amb la instal·lació de les colònies industrials i la construcció de cases barates-, fins a les darreres promocions d'habitatge públic efectuades a la ciutat, ja a portes del segle XXI. A nivell introductori, val a dir que ja a partir del 1911, any en que es promulga la primera *Ley de*

Casas Baratas, es percep una voluntat des dels estaments estatals per desenvolupar i incrementar la producció d'habitatges dirigits a la cada cop més nombrosa classe obrera de les ciutats. Malgrat tot, i quant a la configuració urbana de l'Hospitalet i de la seva infraestructura residencial, no serà fins després de la guerra civil quan, a través d'intervencions socials de caire paternalista sota la dictadura militar, es començarà a donar a forma a l'estructura del parc de la ciutat, que veurà el seu màxim esplendor constructiu entre els anys seixanta i setanta.

4.1. L'habitatge industrial de finals del segle XIX i principis del XX

L'important increment en el nombre d'habitants que es venia donant a l'Hospitalet ja des de mitjans del segle XIX en un marc poblacional que, tal i com ja hem dit, encara mantenia una estructura fonamentalment agrícola i preindustrial, va tenir importants conseqüències sobre les condicions de vida de la població. La introducció de la industrialització a la ciutat va provocar, en relació a l'habitatge, importants modificacions en l'espai habitat. Cal pensar que en pocs anys s'hi van establir un grapat de fàbriques, el que va comportar que molt sovint els espais residencials i els industrials compartissin àrees comuns. A més, com ja hem destacat, l'establiment de fàbriques a la ciutat i el gran creixement industrial que experimentava la ciutat veïna de Barcelona, va atreure grans contingents de població que arribaven a la ciutat per incorporar-se al teixit industrial, desembocant en un creixement considerable del gruix de població obrera (veure el capítol 3). El procés d'enriquiment econòmic producte de la industrialització va fer sorgir un nou concepte de ciutat. Com deiem en el capítol 2, el canvi a un modus de producció industrial, amb la conseqüent concentració de població activa a les ciutats, suposarà un creixement en la

demanda d'habitatges. Demanda que, en la seva condició d'assalariada i nombrosa, s'anirà conformant com un gruix monetari susceptible de ser explotat des de l'oferta d'habitatges. Aquestes condicions faran disparar les expectatives entorn l'aprofitament del sòl urbà, i al voltant de la instrumentació del creixement de la ciutat com a empresa recolzada en l'esperança especulativa sobre els beneficis de la construcció. Malgrat tot, la ciutat encara no tenia previstes les veritables conseqüències que havia de tenir sobre el conjunt de la població aquest gran increment i densificació abusius.

L'assentament humà en aquests moments de configuració industrial es podia desenvolupar de diverses maneres. Podia tractar-se de fàbriques al voltant de les quals poc a poc s'hi anava establint un nucli de cases majoritàriament ocupades pels treballadors de la zona, o bé podia tractar-se de fàbriques al costat de les quals l'empresari construïa un nucli d'habitatges per als seus treballadors. En un primer moment, pot semblar que els treballadors que podien comptar amb la cessió d'un habitatge per part de l'amo de la fàbrica es trobaven en millor situació que els altres, però si ens fixem en el cost social d'aquest habitatge, de seguida entenem la lògica del seu funcionament. La major part de vegades, aquesta fórmula de protecció al treballador, no pretenia altra cosa que retenir al treballador més lligat a l'empresa i coaccionar la seva llibertat d'expressió, ja que aquest quedava en deute permanent amb el seu amo.

Pel que fa als obrers que no disposaven de l'estructura d'allotjament dels vapors (o colònies industrials), les dificultats de trobar un habitatge amb les condicions necessàries per al seu accés va fer desenvolupar tot un seguit d'estratègies per tal d'aconseguir un espai en el que assentar la família sencera. Les solucions van ser múltiples, des de compartir un mateix habitatge diverses famílies, fins a la creació de la figura del rellogat o

l'autoconstrucció de barraques. Com exposa Horacio Capel⁵⁰, ja des de finals del segle XVII el creixement demogràfic de les grans ciutats es realitza sobre la base de l'increment del nombre de persones per habitatge i de l'aparició dels rellogats. La forta demanda d'habitatges va comportar l'augment en els seus preus, fent que la població es veiés obligada a desenvolupar tot un seguit d'estratègies per tal de resoldre les seves necessitats habitacionals.

Però l'amuntegament⁵¹ no només té conseqüències directes sobre la manca de benestar i de condicions favorables de vida per als ciutadans, també té importants repercussions sobre el deteriorament de les condicions higièniques de la població. Com a resultat del creixement del nombre d'habitants a l'Hospitalet, es van produir altes taxes de densificació urbana, sobretot en els barris que concentraven més població obrera industrial, com va ser el cas de Santa Eulàlia. De fet, els preocupants nivells de risc que es van anar assolint amb l'alta densitat, l'amuntegament de la població i el deteriorament de les condicions de vida a la ciutat, que ja presentava una estructura plenament industrial a finals del segle XIX, van ser els responsables de l'assumpció de la necessitat d'adoptar mesures de reforma urbana per tal d'allunyar uns condicionants socials que cada cop començaven a fer-se més generals entre la població, posant en perill les pròpies condicions de vida de les classes més acomodades.

Cap al 1880 s'inicia a tot l'Estat espanyol un corrent cultural i tècnico-juridic que centra la seva atenció en la necessitat de sanejament de les

⁵⁰ Tot i que el llibre *Capitalismo y morfología urbana en España* va ser publicat ja fa uns quants anys (1974) segueix representant una de les millors síntesi d'història de les ciutats i de la seva evolució urbanística. El seu interès és, a més, doble, ja que tracta amb especial atenció les estratègies d'intervenció sobre el mercat de l'habitatge per part de diversos organismes, tant públics com privats.

⁵¹ Entenem que es pot parlar d'amuntegament quan es produeix un creixement en el nombre total d'habitants que no porta vinculat un respectiu augment en el nombre d'habitatges.

ciutats. Les raons que explicarien l'aparició d'aquest moviment higienista es poden cercar en diversos factors, tots ells decisius, i que anirien des de les conseqüències derivades de les noves pautes demogràfiques (el creixement demogràfic general, les altes taxes de mortalitat per epidèmies, etc.) fins les reformes en l'àmbit social o en el terreny de la ingenieria. A partir d'aquest moment, la reforma interior de les ciutats i el problema de l'habitatge obrer passaran a convertir-se en les principals preocupacions de la burgesia. Per una altra banda, el creixement de la població i de la conseqüent demanda d'allotjaments va permetre a la classe benestant hospitalenca, que començava a sorgir fruit de l'enriquiment industrial, iniciar un procés d'especulació del sòl i d'enriquiment amb la producció d'habitatges. L'espai urbà comença a adquirir un valor de canvi que, en certs moments arribarà a ser superior al seu valor d'ús (veure capítol 2). Aquesta burgesia vol embellir la ciutat, remodelar-la i fer-ne més dignes els seus espais de residència, sobretot ara que comença a fer-se més evident el seu deteriorament.

En aquesta línia, es comencen a concretar esforços per millorar els serveis urbans, per parcel·lar els diversos espais encara buits de la ciutat i per realitzar noves alineacions i traçats dels carrers, remodelant l'antic tramat viari. Dins d'aquesta evolució, el 1882 s'instala la xarxa d'enllumenat a gas a la Vila Vella, el 1888 la xarxa d'abastament d'aigua potable, i el 1911, la xarxa d'enllumenat el·lèctric. També en aquests període es comencen a eixamplar els nuclis de població existents, la Villa Vella, Santa Eulàlia i Collblanc. De fet, el primer eixample del casc urbà es porta a terme pels volts de 1883 aprofitant l'espai conegut com l'Hort del Rector. Entre 1880 i 1900 es comença a donar forma a la trama urbana, en la que ja es comença a perfilar el procés de creixement que a partir del segle XX esdevindrà bàsic en el desenvolupament de la ciutat. A més de les millores higièniques destinades a sanejar l'interior del municipi, també cal destacar

el paper rellevant que comença a prendre l'habitatge. Com deiem abans, la conversió de l'habitatge en mercaderia s'anirà generalitzant al llarg del segle XX, afavorida per la gran demanda d'habitatges que provocarà l'arribada massiva d'immigrants i el propi creixement vegetatiu que caracteritzarà els primers decennis del segle. A nivell jurídic, ja a mitjans del XIX es van començar a decretar les primeres mesures per estimular la construcció d'habitatges, com va ser el cas de la Llei de 9 d'abril de 1842, en la qual es permetia la lliure contractació de lloguers⁵². En darrer terme, pel que fa a la remodelació de la trama viària, la creació de noves vies de comunicació i d'enllaç, va contribuir a la descongestió dels nuclis més antics i a organitzar un marc més digne per a l'habitatge de la classe benestant, tot plegat suposant una millora en l'àmbit de les activitats comercials.

Però tot i les importants remodelacions en el tramut urbà i en els edificis, i la contínua obertura de carrers i la millora dels serveis de la ciutat, aquestes de seguida es van quedar petites per poder contenir el fort creixement que a partir dels primers decennis del segle XX es van viure a la ciutat. Com a solució de la situació d'ofec i limitació espacial urbana, ja a mitjans del segle XIX es comencen a iniciar a tot l'Estat els plans d'eixample de les ciutats més dinàmiques del país (Barcelona, Madrid, etc.) amb l'objectiu de sobrepassar els límits marcats per les muralles i fer créixer les ciutats per tal de millorar els seus serveis i poder encabir la construcció de més habitatges per a la gran quantitat de gent que segueix arribant-hi. A la ciutat de l'Hospitalet, el Pla d'Eixample serà redactat relativament tard, el 1926, per l'arquitecte Ramon Puig Gairalt.

Pel que fa a les tipologies constructives de finals del segle XIX i principis del XX, val a dir que el gran augment de població a la ciutat també

⁵² Capel, 1974.

va tenir importants repercussions en la morfologia dels habitatges. Si bé a principis del segle XIX els edificis del poble eren els propis d'una comunitat rural -és a dir, cases de planta baixa amb un pis a dalt, construïdes entre parets mitgeres, en parcel·les estretes i allargades, comunicades per darrera amb una petita sortida o bé tenint davant un hort amb pou-, a mida que ens apropem al final de segle, ja es manifesten algunes de les característiques més pròpies dels habitatges del segle XX, sobre tot pel que fa a l'increment de les edificacions en alçada⁵³. El tipus de casa que definim com més rural, va anar evolucionant cap a una casa entre mitgeres, en la que s'apreciaven importants diferències de superfície segons es tractés de famílies més o menys acomodades, tot i que l'estructura es mantenia organitzada de forma molt similar. Amb el pas dels anys, l'espai urbanitzable esdevindrà cada cop més, un bé escas i valuós. Els patis i els horts, que fins llavors havien estat vinculats a l'espai de la casa, aniran desapareixent. Les noves tècniques constructives i les pressions especulatives aniran generant l'augment en la construcció dels edificis de pisos i dels corredors. A partir de l'última dècada del segle, ja es va construir a la ciutat algun bloc d'habitatges i algun corredor, més coneguts a la ciutat com passadissos, que tot i que es van començar a construir a principis del segle XX, no serà fins a partir de 1916 que es produiran amb més continuïtat.

Com ja hem destacat en el tercer capítol, a partir de la segona dècada del segle XX arribarà a l'àrea del pla de Barcelona una gran quantitat de població, que s'anirà assentant en els límits de la gran ciutat, és a dir, on les seves possibilitats adquisitives siguin compatibles amb l'oferta de residència. Així, l'Hospitalet esdevindrà un dels enclavaments primordials sobre els que aquesta nova residència obrera s'anirà implantant. Amb

⁵³ Dominguez i Poblet, 1997.

aquesta entrada de població s'iniciarà un procés nou de racionalització en el procés constructiu. Es tracta de disposar de la mínima superfície de sòl i edificar-hi el màxim d'habitatges. En aquesta recerca de l'estalvi en el cost del sòl i de la construcció, apareix com més racional l'estratègia de comprar un solar de dimensions mitjanes i agrupar-hi una sèrie d'habitatges en filera, disposats al llarg d'un espai comú. D'aquesta manera, amb pocs metres de façana, la construcció entre mitgeres, i la mancomunitat d'alguns dels serveis bàsics com els desaigües o les conduccions d'aigua, es garantitza el mínim cost i, per tant, una venda ràpida i un lloguer fàcil. Cal tenir present, a més, que aquest tipus d'arquitectura també portava implícit un model de vida a desenvolupar, una idea de vida de relació al crear un espai semipúblic a l'aire lliure entre el carrer i els habitatges privats. De fet, tal i com han apuntat diversos estudiosos de la ciutat⁵⁴ els passadissos-habitatge expliquen un moment clau de l'història de l'habitatge obrer a Catalunya. Es tracta, de fet, de cases barates, construïdes per allotjar la creixent mà d'obra que atreïen les obres públiques en temps del directori militar de Primo de Rivera. A l'Hospitalet, com hem apuntat en l'anterior capítol, aquesta mena de construccions es van portar a terme, sobretot, en els barris de Collblanc i la Torrassa. Un exemple de la seva rellevància són les dades d'habitants i nombre de cases que al 1900 es comptaven en aquests barris. L'any 1900 hi havia 301 habitants repartits en uns 100 habitatges. El 1930 els habitants ja havien assolit la xifra de 21.185, i quant al nombre d'habitatges, després de la febre constructora entre 1921 i 1925, ja n'hi havia 3.142, dels quals, 925 (un 30%) eren passadissos⁵⁵.



⁵⁴ Rovira, 1983.

⁵⁵ Fernandez de Retana, 1992.

4.2. Els primers decennis del segle XX. Cases barates i ciutats-jardí

A partir dels anys vint, es planteja la possibilitat d'elaborar un pla d'ordenació de tot el terme municipal. De fet, com hem dit abans, les primeres intervencions urbanes amb l'obertura i l'eixamplament de la Vila Vella ja es produeixen a partir del 1880, però no serà fins el 1926 quan l'arquitecte Ramon Puig Gairalt redacti el "Pla d'Eixample i Sanejament Interior", que serà immediatament aprovat per l'Ajuntament a través d'un concurs públic. En aquest pla es prioritza la dotació a la ciutat d'una estructura urbana pròpia i que segueix un desenvolupament independent al d'altres municipis de l'àrea. El Pla centrava la seva proposta estructural en dues àrees de la ciutat bastant desocupades, el Samontà i la Marina. Pel que fa als nuclis més antics de la ciutat, es percep una major prudència i un intent per separar el seu creixement del dels nous barris que es configuren. De tota manera, en el casc urbà antic no només es planifica la creació de noves places; també es preveu la construcció de l'estació de ferrocarril i l'obertura de vies de comunicació entre el centre i la part de la Marina. A Collblanc, per un altre costat, es proposa la instal·lació del mercat, però tot i això, tant Collblanc com Santa Eulàlia queden limitats en el seu creixement tradicional per dues vies de comunicació que limitaran el seu creixement cap al centre urbà (el Torrent Gornal i Amadeu Torner). Pel que fa a les àrees de més actuació abans citades, queda clara la previsió de convertir-les en zones de màxim creixement per a aquests anys. Per una banda, amb la construcció al Samontà d'una ciutat-jardí destinada a esdevenir una zona residencial, que estarà vinculada amb l'obertura de la Diagonal i la part alta de Barcelona. Per una altra banda, a la Marina, es preveu la creació d'una estructura d'edificacions recolzada en la Gran Via, i concebuda com una

gran avinguda que ha de ser la porta d'entrada a la ciutat de Barcelona, envoltada de gratacels i edificis singulars, i que a la llarga tindria com a objectiu connectar la Plaça Espanya de Barcelona amb el gran Parc del Llobregat⁵⁶. En definitiva, el Pla pretén, per sobre de tot, la construcció d'una ciutat important, amb zones històriques, zones residencials, industrials, i amb parcs i equipaments. El desig és el d'unir la ciutat amb el seu entorn, tot i que el mateix Puig Gairalt va acabar reconeixent pocs anys després que el destí inevitable de l'Hospitalet era la seva posició servil en relació a la gran Barcelona.



⁵⁶ Navarro, 1989.

Finalment, de totes les propostes que es van dissenyar en el Pla del 1926, gairebé no es va portar res a la pràctica, ni tan sols els projecte de ciutat-jardí al barri de Pubilla Cases, tot i que passada la guerra civil espanyola es va reprendre aquesta idea per a la construcció d'un polígon d'habitatges de protecció oficial (els blocs La Florida).

Amb aquesta perspectiva de no realització de les planificacions que suposadament havien de millorar la situació de saturació que començava a patir la ciutat, no va ser possible absorbir el gran augment demogràfic de l'època, ni tan sols amb l'important desenvolupament que van tenir les cases barates i els habitatges-passadís. El creixement de les zones més allunyades, fora del perímetre de l'eixample i del casc antic, va ser força més ràpid que el del centre urbà. Els preus del sòl eren més baixos a mida que hom s'allunyava dels nuclis habitats, i la població s'hi va anar assentant a mesura que els nuclis habitats començaven a presentar alts nivells de densificació. A més, en el cas de l'Hospitalet aquest fet va ser especialment significatiu, ja que una gran part de la població immigrada en els primers decennis del segle treballaven a la ciutat de Barcelona, raó per la qual barris com Collblanc o Santa Eulàlia van tenir creixements molt més pronunciats, tot i que l'eixample urbà no els afectés directament. Ja a partir de la segona meitat del segle XIX el creixement va ser més ràpid en els barris situats al costat del ferrocarril o units pels mitjans de transport públics a la ciutat de Barcelona. En general aquests nuclis van créixer considerablement, extenen la seva pròpia organització espacial interna a través, sobretot, de la prolongació dels carrers existents (Vilalta, 1988).

Entre 1912 i 1930 es desenvolupen projectes d'obertura de carrers on es construiran petits habitatges unifamiliars, molts cops agrupats entorn patis o passadissos. L'arquitecte Puig Gairalt, es mostrava contrari a

aquesta espontaneïtat en les construccions, i per això va proposar en el Pla d'Eixample el desenvolupament d'un model de barri basat en el model britànic de la *Garden City*. Malgrat tot, a partir de 1931, la major part dels expedients municipals no van correspondre a habitatges d'una sola planta, sinó a la potenciació de l'alçada com a mecanisme per rentabilitzar al màxim la manca de sòl urbanitzat o urbanitzable. De fet, ja el 1931 el mateix Puig Gairalt construirà el famós Gratacels al barri de Collblanc, envoltat de les noves tendències estètiques de l'urbanisme racionalista d'arrel centreeuropea (conegut com *ciutat funcional*) basat en consideracions de caire econòmic, funcional, higiènic i, sobretot, estètic.

Però Ramon Puig Gairalt va defensar des del primer moment una tipologia bàsica per a la construcció de les anomenades cases barates, que partia de criteris estructurals, formals i funcionals ben recollits en els seus documents⁵⁷. Per a ell, les cases barates havien de ser construccions senzilles, però d'aparença alegre, ubicades en emplaçaments adequats, envoltades d'arbres i amb panoràmiques obertes, que estiguessin harmonitzades amb el seu entorn físic. A nivell d'estructura i serveis, havien de comptar amb tots els elements necessaris: una cuina, un wàter amb labavo, una llar, safareig i rebre un important cabdal d'aigua. També es fixava amb una de les constants denunciades pels higienistes de finals del XIX, que les habitacions fossin suficients, estiguessin ben airejades i rebessin molta llum exterior⁵⁸. Aquestes característiques les havien de tenir les cases baixes. Però Puig Gairalt també contemplava altres possibilitats en la construcció d'habitatges obrers, per un costat, les construccions en alçada, per a les quals destacava l'ornamentació i embelliment exterior de l'edifici, i per l'altre, la construcció de cases barates sota la tipologia dels passadissos-habitatge, pensades per donar resposta a la forta demanda

⁵⁷ Puig Gairalt, 1932.

⁵⁸ Vidal i Suarez, 1982.

provocada per la immigració dels anys vint, i per tant, pensades per a obrers amb pocs recursos. Malgrat les seves intencions, però, la construcció de cases barates no només va ser pràcticament inexistent, sinó que també va estar sotmesa a les variables especulatives sobre el sòl de la ciutat⁵⁹.

Però centrem-nos una mica més en aquesta idea de ciutat-jardí que Puig Gairalt va planificar en les seves propostes d'ordenació urbana. Prenem les explicacions que ens ofereix Horacio Capel⁶⁰ per tal de descriure de la forma més clara possible la base sobre la que s'assenta aquest model, així com la morfologia que presenta.

La difusió en aquest període de les idees naturalistes -d'amor a la natura- i higienistes -la valoració del sol, la importància de l'aire lliure, etc.- i del desig per apropar el camp a la cada cop més poblada i densa ciutat per tal de compensar el seu creixement, va tenir una influència cabdal en l'aparició a partir de principis del segle XX, de les idees urbanístiques del model de *ciutat-jardí*. Davant l'alternativa de vida a la ciutat -que cada cop presentava nivells més elevats de congestió i deteriorament-, o de vida al camp -cada cop menys desitjable per la manca d'oportunitats que s'hi donaven-, molts arquitectes i urbanistes van començar a pensar que, tal i com havia afirmat l'anglès E. Howard el 1898, existia una tercera possibilitat en la qual es podien combinar de manera perfecta tots els avantatges de la vida de la ciutat més activa amb tota la bellesa i les delícies vinculades al camp. Aquesta mateixa necessitat, és la que havia portat a alguns dels urbanistes de mitjats del segle XIX a defensar la idea de la urbanització del camp i la ruralització de la ciutat, incrementant la proporció d'espais verds en les concentracions urbanes. L'intent per concretar aquest model a l'Hospitalet va ser un fracàs, com ja hem indicat, sobretot per les creixents

⁵⁹ Salmeron, 1991.

⁶⁰ 1974.

pressions dels propietaris de sòl, que van aconseguir la modificació total dels projectes realitzats en aquest sentit.

Però des de finals del XIX, i sobretot durant els tres primers decennis del nostre segle, aquesta idea de la combinació de residència i natura va anar arribant a diverses capes de la societat, i es va veure difosa per la propagació de les concepcions de la ciutat-jardí per part de diversos urbanistes, publicistes i arquitectes com va ser el cas de Ramon Puig Gairalt a l'Hospitalet. De fet, aquestes concepcions van donar lloc a l'aparició de nombrosos projectes per promoure parcel·lacions de residència secundària i/o principal a la perifèria de les aglomeracions urbanes com la de Barcelona. En aquest cas, els propietaris de sòl van acollir amb gran interès aquestes propostes i les va utilitzar per promoure i fer propaganda dels projectes de barris en les *ciutats-jardí* i *suburbis-jardí*, tot i que sovint, només es van adoptar alguns dels seus aspectes, com la idea de residència unida a la natura domesticada -és a dir, la casa amb jardí o la casa amb hort. Per als promotors es va tractar d'una concepció que els ajudava a parcel·lar i comercialitzar terrenys situats en llocs perifèrics i d'accés relativament difícil.

Com a resum d'aquest apartat, podem destacar com la preocupació per l'habitatge popular -resultat dels informes i les campanyes de metges i higienistes de la classe obrera- es va traduir en diverses disposicions per tal de millorar la qualitat dels habitatges i augmentar-ne el nombre en les grans ciutats. Ja el 1883 el Real Decreto que va crear la *Comisión de Reformas Sociales*, mostrava l'interès per estudiar els medis que es podien emprar per tal d'estimular la construcció d'habitacions barates i sanes per a las classes obreres, tot i que les lleis de 1888 i 1892 no van tenir gran repercussió i no van fomentar-ne la construcció. Des de la *Ley de Casas Baratas* de 1911 -que tenia per objectiu fomentar la construcció d'habitatges

salubres per als obrers a través de les cooperatives- i fins la promulgació de la llei de 1924 -que tractava d'aconseguir la col.laboració dels municipis autoritzant l'emissió de crèdits per realitzar aquestes construccions-, la preocupació pel tema de l'habitatge popular va anar en augment⁶¹. Dins de la política d'activació de les obres públiques, i en relació amb la realització d'algunes operacions de prestigi (com va ser el cas de l'Exposició Internacional de Barcelona el 1929, que obligava a destruir barraques i els habitatges de la part de la muntanya de Montjuïc), es va iniciar la construcció de grups d'habitatges destinats a les classes populars (a Barcelona, per exemple, es van crear els grups Eduardo Aunós, Milans del Bosch, Baró de Viver o Ramon Albor). De fet, es va tractar de la implantació d'una política d'urgència social, però que marcaria els precedents de les polítiques que a partir de la guerra civil, conduirien el sector de l'habitatge en el conjunt de l'Estat.

4.3. Els anys quaranta i cinquanta. Els polígons de reabsorció

Després de la guerra civil, i tancat el parèntesi de mesures revolucionàries que es van adoptar en els darrers anys de la República sobre organització urbana (municipalització del sòl, supressió dels lloguers, etc.), es van dictar diverses mesures referents a la reconstrucció de les regions devastades per la guerra, i es van anar aprovant plans d'ordenació urbana, comarcal i provincial, en els quals es posava en relleu la necessitat de desenvolupar plantejaments més globals, que sobrepassessin l'àmbit estrictament urbà⁶².

⁶¹ Capel, 1974.

⁶² Capel, 1974.

A nivell d'habitatge, el document principal en la regulació de l'expansió de les ciutats espanyoles en els darrers decennis ha estat la llei de 1956 sobre *Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*⁶³, de la qual els aspectes més importants són: en primer lloc, que s'estableix la distinció entre els plans generals, que fixen la zonificació i atorguen les grans qualificacions al sòl, i els plans parcials, que regulen en detall l'edificació en l'espai urbà, desenvolupant indicacions concretes sobre el l'alineació dels carrers, o la localització dels habitatges i dels equipaments; en segon lloc, la classificació del sòl del terme municipal en diferents categories: sòl urbà (urbanitzat), sòl de reserva urbà (apte per a la urbanització) i sòl rústic (en el qual no s'hi pot realitzar cap ocupació de caràcter urbà); en darrer lloc, la llei accepta que la transformació del sòl pot realitzar-se per mitjà d'actuacions públiques o per iniciativa particular, que podrà promoure plans parcials d'actuació en àrees concretes del territori. Així doncs, en aquest context regulat és en el que cal inserir les polítiques que han tingut lloc a partir de la guerra civil.

Després de la guerra civil, l'important dèficit d'habitatges provocat per les destruccions sofertes i les dificultats de resorgiment de la indústria de la construcció, junt amb l'empitjorament de les condicions econòmiques de les famílies, van motivar un creixement extraordinari de fenòmens com el barraquisme, que es van agravar especialment a partir dels anys cinquanta, moment en què es tornen a reemprendre, i aquest cop amb més contundència, els moviments migratoris del camp cap a la ciutat. En aquest context social i econòmic aquests barris d'autoconstrucció, caracteritzats per una morfologia altament deteriorada i amb manca total dels serveis més elementals, es converteixen en el lloc de destí i residència d'un gran nombre d'immigrants, i de la població obrera de l'àrea urbana. Però aquest fenomen

⁶³ Capel, 1974.

no és una novetat en la perifèria de Barcelona. Ja abans del segle XIX, a l'Hospitalet hi havia zones poblades que presentaven característiques molt properes a les d'aquests barris marginals, com per exemple l'hàbitat en coves excavades a la muntanya a la part del Samontà⁶⁴. De fet, l'aparició d'aquests barris de barraques que acullen població de baixos ingressos es dona paral·lelament al procés de creixement de les ciutats a partir de la Revolució Industrial.

Com deiem en el capítol segon, després de tres anys de guerra civil, la situació de la política espanyola va canviar radicalment. Les institucions, fortament centralitzades, de seguida es van començar a fer càrrec de la reconstrucció de les ciutats. El 1939 es crea l'*Instituto Nacional de la Vivienda* (I.N.V.) com a organisme continuador de la primerenca política d'habitatge social que s'havia donat en els primers decennis del segle.

Aquest moment es caracteritza per una visió orgànica de la ciutat en la qual els polígons donen lloc a unes estructures en barris autosuficients que, en certa manera, venen a coincidir amb la ideologia del Règim, per la qual la societat ha de resoldre els seus conflictes interns acceptant l'ordre jeràrquic que es deriva de la família, el municipi i l'Estat. I dintre d'aquesta estructura, i com esglaó intermedi entre la ciutat-municipi i la família-casa, apareix el barri-polígon.

A l'Hospitalet, la construcció d'aquests polígons comença al voltant de l'època de Porcioles, dins del període franquista, en què es prioritza l'eliminació dels barris de barraques i marginals de la ciutat de Barcelona, en un intent per treure la lletjor de la ciutat. La construcció del cinturó de ronda va ser l'excusa perfecta per expropiar els terrenys ocupats i expulsar

⁶⁴ AAVV, 1997.

la població que els habitava. Així, es va desenvolupar una política d'habitatge social d'urgència destinada al real·lotjament dels habitants d'aquests nuclis barraquistes en polígons de nova construcció. Però el més sorprenent de tot va ser que aquesta població no va ser real·lotjada a la pròpia ciutat, sinó que va ser dirigida a polígons situats a la perifèria, és a dir, a municipis com El Prat de Llobregat o el mateix Hospitalet.

Aquest és el procés a través del qual sorgeixen les U.V.A.S., les *Unidades Vecinales de Absorción Social*, de les quals una de les primeres va ser el polígon de Sant Cosme al Prat. A la ciutat de l'Hospitalet, també es van construir dos polígons de reabsorció, tot i que aquests es van produir en moments històrics força allunyats. El primer, el conegut tradicionalment com Onésimo Redondo, i l'altre, construït en els anys setanta, el polígon Gornal. Amb els precedents explicats, queda clar que les U.V.A.S. pretenien ser una resposta a la voluntat d'eradicació del barraquisme que hi havia a Barcelona. En el seu moment, i en tant que perseguïen aquest objectiu, van ser una solució positiva per a la població, ja que els nuclis de barraques no disposaven de les característiques d'habitabilitat necessàries, i no feien més que posar en evidència la manca de planificació per part de l'Estat, que havia consentit la inserció de grans contingents de població a l'àrea metropolitana sense haver planificat ni donat resolució als problemes derivats en l'habitatge. Segons Pere Baltà, director general d'ADIGSA el 1985⁶⁵ el problema principal va ser que les construccions a la comarca del Barcelonès i el Baix Llobregat es van començar a fer en un moment en què el sistema polític ja estava degradat. Segons l'entrevistat, el franquisme, quan més a prop està de la guerra civil, millor nivell de construccions presenta. La corrupció, la degradació urbanística i la manca de qualitat de les obres es va anar imposant a mida que el règim s'anava podrint.

⁶⁵ Escrig, 1985.

Així, la política de l'habitatge d'aquests anys va consistir en la realització d'aquests polígons quan aquesta no era, de ben segur, la millor solució. Des del moment actual es pot considerar que hagués estat més encertada una política d'avaluació i càlcul de costos, per veure si era possible procurar que cada família tingués la possibilitat d'accedir a un pis d'iniciativa privada atorgant-li un crèdit a llarg termini. De tota manera, no podem oblidar que potser els polígons estaven pensats també per exercir una funció de control social, propòsit per al qual sí que complien els requisits necessaris.

Pocs anys després de la construcció d'aquests polígons, es van començar a presentar un seguit de problemàtiques algunes de les quals encara estan en els anys noranta en procés de reparació i millora. En primer lloc, s'ha de destacar que aquests barris van ser construïts amb molta urgència, fet que va provocar que sovint les tècniques constructives no fossin les més addients. A més, amb l'objectiu d'abaratir els costos de producció, es van emprar materials de baixa qualitat. Un d'aquests materials va ser, en el cas concret del polígon de La Florida (o Onésimo Redondo), el ciment aluminós, que si bé permetia accelerar el ritme de les construccions, avui dia s'ha cobrat un alt preu, i ha ocasionat que els habitatges presentin greus problemes a nivell de patologia estructural. Per una altra banda, que aquests barris es van caracteritzar per una manca total d'equipaments i serveis bàsics, i fins després de moltes mobilitzacions veïnals no van disposar de centres d'atenció sanitària, ni comercials, ni educatius, entre d'altres.

Aquestes grans operacions públiques van ser realitzades essencialment per l'*Instituto Nacional de la Vivienda*, l'*Obra Sindical del Hogar* (creada el 1942) i el *Ministerio de Trabajo*, dins el marc general del

pla de creació d'habitatges socials. Entre 1939 i 1953 l'*Obra Sindical del Hogar* va construir, a nivell de tot l'Estat, 21.739 habitatges d'aquest tipus i, després del *Plan Sindical de la Vivienda*, la xifra va augmentar entre els anys 1955 i 1957 a un total de 56.000 habitatges⁶⁶. D'aquesta època és precisament el grup Onésimo Redondo de l'Hospitalet. A nivell morfològic, en general es tractava en tots els casos de polígons d'edificis de dues plantes agrupats de forma lineal, alternant amb altres blocs de quatre o cinc plantes, sempre amb els equipaments mínims.

Com a exemple, podem especificar una mica més el cas concret del grup de **La Florida o Grup Onésimo Redondo**. Els blocs de La Florida o, com originalment van ser anomenats Onésimo Redondo, es troben ubicats al barri de Les Planes, i compten actualment (1991) amb un nombre total d'habitants de 1.901 persones. Així doncs, està situat a la part de muntanya, a la zona on el 1926 l'arquitecte Ramón Puig Gairalt va proposar la construcció d'una ciutat-jardí residencial per a la classe treballadora, que havia de constar d'unes 200 cases baixes unifamiliars i jardins que envoltaven la gran masia de Pubilla Cases⁶⁷. Aquell projecte, no va prosperar, i no serà fins després de la guerra civil quan es tornarà a parar atenció en la urbanització d'aquesta part de la ciutat.

La Florida, doncs, va ser planificat durant el franquisme i s'inseria en la política estatal d'eradicació del barraquisme i de les zones marginals, construint blocs d'habitatges per ubicar la població que provenia bàsicament dels nuclis de barraques desmantelats de Barcelona. A partir de 1940 es comencen a fer les primeres gestions per atorgar la concessió de la construcció del barri a alguna empresa privada, però no serà fins el 1954 quan s'iniciaran efectivament les obres. Tot i que els projectes proposaven

⁶⁶ Capel, 1974.

⁶⁷ Marín, 1995.

un conjunt d'habitatges que haurien d'acollir en un primer moment a 1.150 persones i que disposarien de tots els equipaments necessaris (escola, capella, mercat, etc.), la realitat va ser molt diferent. Finalment es van construir 816 habitatges que actualment acullen 2.628 habitants, i no va ser fins els anys setanta que es va aconseguir disposar dels equipaments i serveis assistencials, educatius, etc. necessaris⁶⁸.

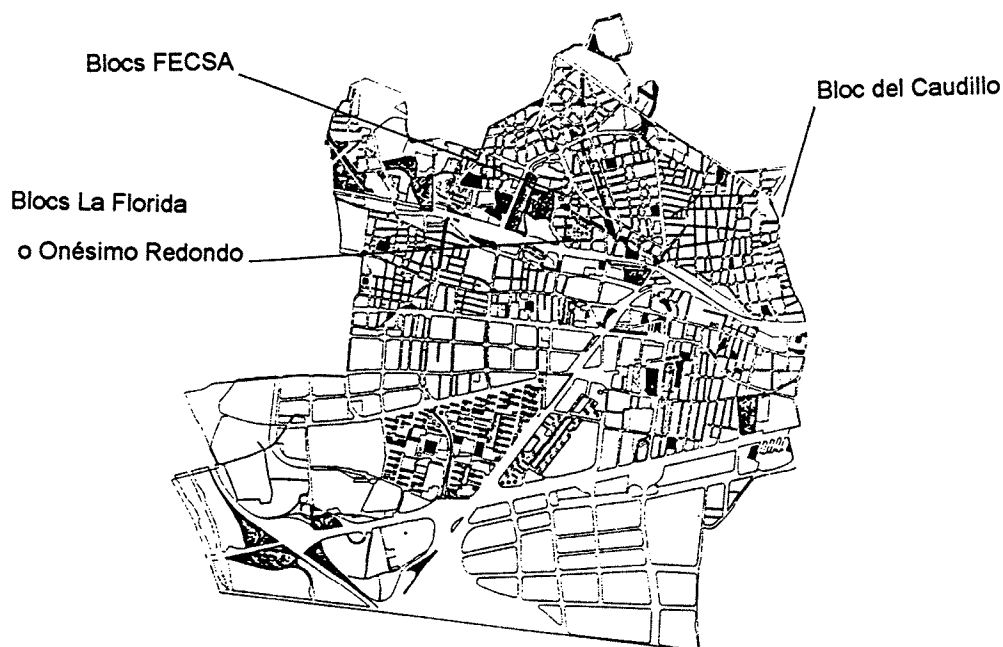
Quant a la seva ordenació, el barri està compost per 20 blocs que són de construcció tradicional, aïllats i linials. Consten de planta baixa i tres pisos d'alçada, i la superfície útil dels pisos està entre els 33,29 i els 42,29 metres quadrats. En referència als materials, com ja hem dit, van ser construïts molt rapidament gràcies a la utilització de ciment aluminós, que pocs anys després va començar a provocar importants deficiències estructurals, que es van sumar a d'altres problemes derivats de la mala qualitat de construcció. A partir de 1970, en el marc de la lluita política contra el franquisme que es vivia a tot l'Estat, comencen les protestes i les mobilitzacions veïnals per demanar millors condicions en la qualitat de vida dels habitants. Poc a poc, l'associació de veïns va anar aconseguint fites per al barri, que van culminar amb la remodelació total del barri i del seu entorn a partir del 1985, any en que el govern va traspasar les competències en habitatge a la Generalitat de Catalunya. De fet, encara en els anys noranta se segueixen fent reparacions i remodelacions en els blocs a càrrec de l'empresa ADIGSA.

En el que fa al règim d'accés, a finals de 1955 es van transferir en accés diferit amb un termini d'amortització de 40 anys, és a dir, que s'havia d'efectuar un pagament inicial, una entrada del 16% del cost total, i la resta s'efectuava en pagaments mensuals com si es tractés d'un lloguer.

⁶⁸ Marín, 1995.

A nivell de condicions de vida, el fet que el barri es situés en una zona creuada per torres d'electricitat i línies d'alta tensió, i allunyada de qualsevol mitjà de transport i dels equipaments més essencials, va tenir com a resultat que les condicions de vida fossin molt dures, sobretot els primers anys. El 1957 la companyia FECSA va construir al barri habitatges per als seus treballadors, i poc a poc es van anar instal·lant els equipaments necessaris. Actualment, el soterrament de les línies d'alta tensió i la creació del parc metropolità de Les Planes ha dotat l'entorn d'un nivell més adequat en la qualitat de vida dels seus residents⁶⁹.

En el següent mapa es poden localitzar les actuacions més característiques i emblemàtiques realitzades a la ciutat de l'Hospitalet quant a l'habitatge públic en el període de temps comprès entre la finalització de la guerra civil i el final de la dècada dels cinquanta.

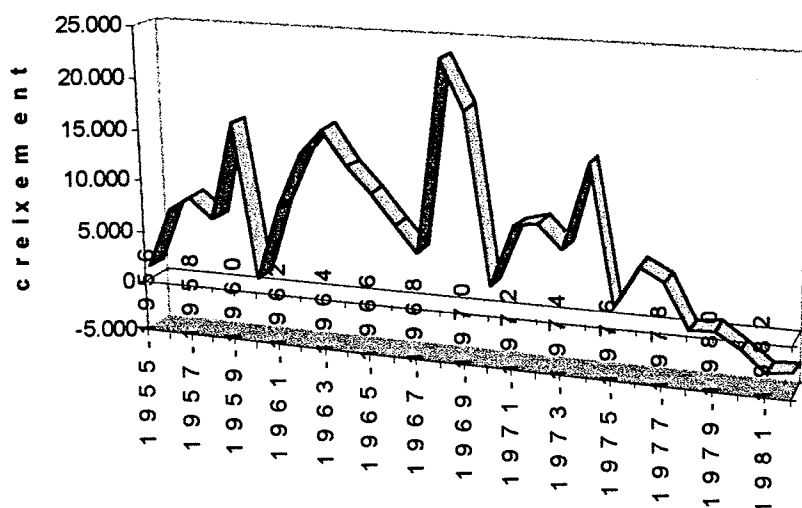


⁶⁹ L'any 1995 el Departament de Benestar Social de la Generalitat de Catalunya va publicar dos volums sobre polígons d'habitatges públics de l'Hospitalet realitzats per Àngels Marín, l'un sobre el Gornal (núm. 15) i l'altre sobre la Florida (núm. 45). Aquests estudis constitueixen una font documental bàsica per conèixer el desenvolupament d'aquests barris protegits, i que actualment són competència d'ADIGSA.

4.4. Els anys seixanta i setanta. Les promocions dels grans polígons d'habitatges

A partir dels anys seixanta es produeix el procés de creixement de població més extraordinari viscut a l'Hospitalet. Com és d'esperar, aquest exagerat increment de la població tindrà repercussions directes sobre les necessitats d'habitatges a la ciutat i a tota l'àrea metropolitana en general. En el següent gràfic recordem quina ha estat l'evolució del creixement de la població en aquest període.

Gràfic 1. Evolució de la taxa de creixement de població



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Anuari estadístic de la ciutat de l'Hospitalet, 1995.

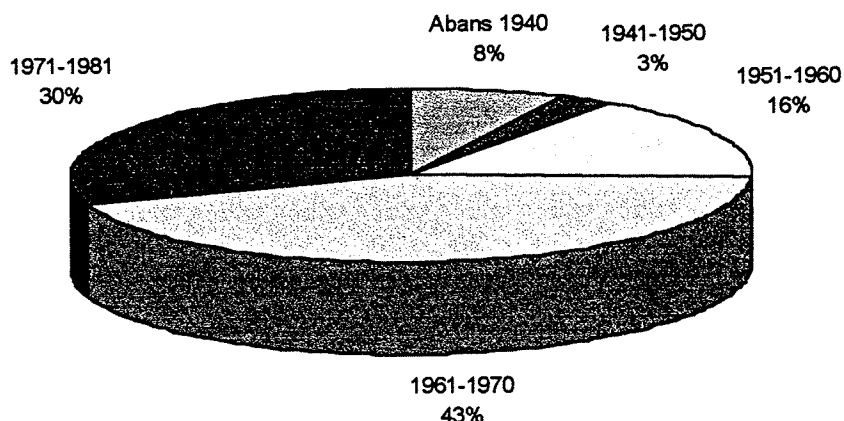
Després del pla de Puig Gairalt, l'Hospitalet no va ser objecte de cap altra planificació urbana fins el 1956, any en què comencen a redactar-se els primers plans parcials, emmarcats en el Pla Comarcal 1953. Fins aquell moment, la millora d'infraestructures a la ciutat va ser gairebé nul·la. Tan sols es van desenvolupar els anys anteriors un parell de promocions públiques a la ciutat, com és el cas ja citat de la Florida. Com es pot

suposar, aquest ritme de construccions públiques no podia fer front a la gran demanda d'habitatges que hi havia, i més, tenint en compte que aquests blocs freqüentment anaven destinats a persones procedents de la ciutat de Barcelona. El 1958 es pot considerar la data que marca l'inici de la construcció més massiva d'habitatges i d'urbanització dels nous barris. Així, també es produeix un important canvi en la tipologia de les construccions. De les cases de dos o tres pisos amb eixida, s'avança en el procés d'enderrocs i de creixement vertical. En el transcurs d'aquest període, la ciutat veu incorporada urbanísticament a l'àrea d'influència de Barcelona. El Pla Comarcal de 1953 va ser un dels instruments que lliurà sense condicions la ciutat a l'especulació i a la inversió privada amb escassos controls administratius⁷⁰.

Així doncs, cal emmarcar l'important increment de la construcció d'habitatges a partir dels anys seixanta en les propostions d'aquest pla d'ordenació, que acabava de confirmar la funció de suburbialitat de la ciutat de l'Hospitalet respecte a la de Barcelona. En aquests anys, l'Hospitalet, on el sòl per edificar encara és més assequible que a Barcelona, esdevindrà el nucli principal d'atracció de les grans empreses promotores i constructores del moment. Bona prova d'aquest boom constructiu a la ciutat es pot constatar en el següent gràfic, on s'observa que el 73% dels habitatges ocupats el 1981 havien estat construïts entre els anys seixanta i setanta.

⁷⁰ Navarro, 1989.

**Gràfic 2. Habitatges ocupats segons època de construcció.
1981**



Font: Elaboració pròpia a partir de l'*Anuari estadístic de la ciutat de l'Hospitalet*, 1995.

Recordem el que apuntavem en el capítol sobre Catalunya quan parlavem de com la política d'habitatge d'aquest període es va caracteritzar pel foment de la construcció. Es va engegar un ritme de construcció frenètic per tal de donar cabuda immediata a la població que seguia augmentant. Per aquest motiu, des del poder central es van començar a concedir ajudes als constructors per tal que aquests disposessin de capital suficient per posar en marxa el procés de construcció d'habitatges. Aquestes ajudes directes als promotors van donar un impuls a l'economia en general. No només va tenir com a resultat la incentivació de la producció, sino que també va conduir a una reactivació de l'economia i, junt amb aquesta, del sector de l'ocupació.

Així, aquesta dinamització del sector de la construcció a través d'ajuts als promotors immobiliaris privats va tenir en els següents anys conseqüències especialment greus per a una part de la població. La manca de provisió d'habitatge social i la poca adequació a les necessitats reals d'habitatge de les classes més necessitades va donar com a resultat la

creació d'iniciatives de promoció fortament influïdes per la doctrina social catòlica i pels principis del franquisme. Com a resultat, les capes socials altes i mitjanes van veure acomplertes les seves necessitats d'allotjament mentre que les classes populars seguien acumulant un dèficit que, tal i com venim dient, no només quedava pendent de solució, sino que condicionaria en gran mesura les futures intervencions públiques.

Aquesta intensitat en els anys seixanta es pot explicar adduint a diverses causes. Per una banda la incentivació d'ajudes públiques als privats. Per una altra banda, el dèficit d'habitatges acumulats dels decennis anteriors. També per la rebaixa del nombre mitjà d'ocupació de l'habitatge, que a nivell de Catalunya va passar de ser de 4,6 a 3,4 persones per llar. Però el factor que millor explicaria el fort creixement del parc d'habitatges en els anys seixanta, i que ja hem citat en diverses ocasions, seria la forta presió del creixement demogràfic, accentuat pels processos d'immigració.

En primer lloc, però, fixem-nos en aquest nou concepte arquitectònic que representa el gran bloc vertical. Si ja en els anys cinquanta es produeix algun bloc d'habitatges, en els anys seixanta, la seva forma presentarà una modificació atenent a les necessitats de rendabilitzar al màxim el sòl ocupat, fent que l'alçada dels edificis assoleixi nivells extraordinaris. De fet, els polígons d'habitatges es poden definir com operacions urbanístiques puntuals que persegueixen la construcció simultània d'un cert nombre d'habitatges destinats a resoldre un problema de manca d'allotjaments. En general, es tracta d'operacions destinades a crear habitatges per allotjar a la classe obrera al menor cost possible, i que sovint suposa la localització perifèrica amb els conseqüents problemes d'integració a la trama urbana, amb deficient xarxa d'equipaments i baixa qualitat en la construcció. La dimensió pot variar, des d'uns pocs centenars d'habitatges fins a mils, així com també pot variar la superfície afectada. Quant a la promoció, aquesta

pot ser pública o privada, tot i que la privada sol comptar amb ajudes estatals d'alguna mena. El tramat presenta generalment una forma geomètrica i uniforme, i prescindeix de les estructures rurals preexistents⁷¹. Una bona definició d'aquests polígons, que es manifesta en un estudi sobre el Gornal, defineix aquesta tipologia constructiva en aquests termes: "(...) el Polígon Gornal, com altres polígons o barris construïts els darrers 30 anys d'acord amb els plans «d'habitatges socials», es van assentar en una zona perifèrica, de sòl no urbanitzat, sense preveure que existien circumstàncies que dificultarien el seu desplegament o ignorant-les conscientment, sense preocupar-se ningú de dotar-lo des de l'inici de serveis i equipaments indispensables i, fins i tot, incomplint ordenances que regien o regeixen els plans parcials municipals"⁷².

La creació del *Ministerio de la Vivienda* el 1957 va permetre activar la construcció d'allotjaments i, a partir de 1960 va començar a promoure la construcció d'aquests polígons d'habitatges. En el *Plan Nacional de la Vivienda* de 1961 ja es regula la creació de polígons residencials i s'estableix la normativa a la qual han d'ajustar-se els promotors quant als índex de densitat, les dotacions de les infraestructures, les dotacions d'equipaments, etc.

A partir d'aquestes mesures legals, en la dècada dels seixanta es viu un important augment en el nombre i el tamany de les actuacions urbanístiques d'iniciativa pública i privada a nivell estatal. En el cas de la iniciativa pública, els organismes tradicionals, com ara l'*Obra Sindical del Hogar* s'uneixen ara a l'acció de la *Gerencia de Urbanización* i dels patronats municipals d'habitatge, que contribueixen de forma important a la realització d'allotjaments. A finals dels anys setanta, el nombre de polígons

⁷¹ Capel, 1974.

⁷² Fundació Família i Benestar Social, 1993, pàg. 13.

finançats per l'*Instituto Nacional de la Vivienda* a tot l'Estat va ser de 180, dels quals, les xifres d'habitatges per polígon oscilaven entre els 500 i els 10.000⁷³. En el cas de la iniciativa privada, estimulada per les mesures legals promulgades durant els anys cinquanta, es va sentir també atreta cap a la construcció d'habitatges, iniciant a partir de 1955 una sèrie de grans operacions destinades a satisfer la demanda de les classes modestes i mitjanes, encara que, en general, d'ingressos més elevats que la població a la que es destinaven els polígons de construcció pública. Bellvitge, Granvia Sud, Jansana o Can Serra són alguns exemples d'aquests grans polígons promoguts per la iniciativa privada i afavorits sovint per les inversions municipals. També cal destacar el cas dels polígons d'habitatges promoguts per les grans empreses industrials per allotjar els seus treballadors, com va ser el cas dels blocs de la FECSA a La Florida en la dècada anterior.

Com a herència dels polígons d'absorció dels anys cinquanta, també en els anys seixanta segueixen existint les U.V.A., que intenten resoldre els problemes habitacionals de les capes de població més desfavorides. La morfologia dels polígons es va reelaborant progressivament al llarg dels anys seixanta i setanta. De fet, ja a partir dels anys 1950-55 la reanudació dels contactes amb l'exterior permeten l'arribada de les idees recollides en la Carta d'Atenes i, així, la normalització de la situació cultural fa possible enllaçar amb les experiències racionalistes plantejades en el nostre país abans de la guerra civil⁷⁴. S'abandona la construcció entre mitgeres i s'adopta paulatinament per a aquestes operacions urbanístiques la construcció en blocs oberts. El principi d'agrupar els habitatges en blocs elevats, que es compensen amb amplis espais verds i equipaments, la desaparició de la xarxa viària tradicional -substituïda per una xarxa d'accessos jerarquitcats-, la rigurosa zonificació (separació d'habitatges i

⁷³ Capel, 1974.

⁷⁴ Capel, 1974.

activitats), etc., són els principis bàsics que influeixen en la morfologia d'aquests barris. Malgrat aquests requisits, de totes aquestes proporcions ideals, els promotors públics i privats tan sols van acceptar aquells aspectes que coincidien amb els seus propis interessos. Els promotors públics, en canvi, van respectar més les proporcions d'espais lliures i van mantenir una densitat més baixa de població en els polígons. Però, per altra banda, l'intent per estalviar despeses en la construcció va fer que s'apliquessin estàndards de qualitat molt baixos, que aviat van repercutir en el deteriorament de les obres. Els promotors privats, van acceptar també la idea de l'agrupació de l'habitatge en blocs, que permetia elevar els índexs d'edificabilitat, però que en la recerca del màxim benefici van comportar la disminució dels equipaments i les zones verdes, practicant un urbanisme en el que el més important era disposar els blocs en la distància més reduïda possible per tal d'obtenir més habitatges per vendre.

Realment, no es fa gaire difícil imaginar la situació viscuda en aquells anys de gran creixement. Amb aquest context social i econòmic, al promotor o constructor se li presenta un panorama excel·lent. El caràcter permanent del dèficit d'habitatges des del segle XIX, íntimament vinculat als processos de creixement de la població i a la mobilitat creixent de la mà d'obra que es concentra en les àrees urbanes, comporta l'existència d'una demanda permanent no satisfeta. Així, la indústria de la construcció, tant en la seva part de producció com en la comercialització, esdevé un important camp d'inversions i d'obtenció de beneficis. Malgrat tot, però, com que l'habitatge és un bé de consum final de preu bastant elevat i, sobre tot, de difícil accés per al proletariat, que compta amb salaris molt baixos, té conseqüències sobre la capacitat de compra per part dels grups socials als quals va en un principi destinada aquesta oferta difícilment està en condicions d'accedir a l'habitatge. En aquest moment, l'empresa ha de pensar en com resoldre aquest desequilibri. Sembla que el millor és aconseguir ajudes estatals que

facin rentable la construcció d'habitatges per satisfer aquesta demanda no solvent. De tota manera, un cop aconseguit aquest finançament, el preu de l'habitatge no va experimentar cap retrocés (veure capítol 2). aquesta serà una de les raons a partir de les quals en la dècada de 1960 es succeeixen diverses lleis per tal d'oferir protecció als habitatges que disposen d'ajudes oficials.

Quant a les característiques dels habitatges que es fabriquen en aquests conjunts de polígons, cal destacar que l'elevació constant de l'alçada dels blocs està directament relacionada, com ja hem dit, amb l'interès per part dels promotors per aconseguir el volum màxim d'edificabilitat i poder així augmentar els seus beneficis. També en relació a aquest fet, es tendeix a reduir els costos de construcció, comportant el constant deteriorament de la qualitat de l'habitatge construït. Tot plegat, constatant que les necessitats reals de la població passen a ocupar un segon lloc en benefici dels interessos particulars d'enriquiment. A més, la situació de forta demanda insatisfeta existent en el mercat fa que el promotor pugui seguir mantenint els preus elevats, tal i com assenyalavem fa un moment.

En referència a la qualitat global de l'habitatge construït, l'incompliment de les normatives oficials sobre protecció d'humitat als pisos baixos, distribució dels col·lectors, cimentació, amplada de les escales, dimensions mínimes de les peces, etc., va unit a la mala qualitat dels materials utilitzats i, inclús, a defectes en la construcció que condueixen a un ràpid procés de deteriorament. Aquestes problemàtiques les han viscut especialment els veïns de Bellvitge o del Polígon Gornal.

Fins al moment, sempre que ens hem referit a les promocions d'habitatges, siguin públiques o privades, ho hem fet en termes de venda i

no d'altres règims de tinença com el lloguer. Aquest fet no fa més que respondre a una realitat característica del moment que analitzem. La preminència de la venda per sobre del lloguer es troba directament relacionada amb l'interès dels promotors per obtenir el màxim benefici i poder amortitzar el més aviat possible la seva inversió evitant, alhora, la baixada en el preu dels lloguers com a conseqüència de la devaluació de la moneda.

Però cal parar una especial atenció a aquest fet, ja que en part serà el que definirà l'actual situació de tinença del parc d'habitatges de l'Hospitalet, tot i que a nivell global també es dona aquesta mateixa tendència de predomini absolut de la propietat per sobre del lloguer. La difusió de la propietat de l'habitatge entre els usuaris suposa, en primer lloc, i tal i com assenyala Capel⁷⁵, la mobilització dels petits patrimonis familiars (rebuts per herència o resultat dels estalvis de tota una vida de treball) per poder pagar l'entrada de l'habitatge i, al mateix temps, suposa una important deducció sobre la renda familiar, que obliga a una taxa d'esforç més gran que la que s'hauria de fer si es tingués l'habitatge en lloguer.

Però l'interès que desperta aquesta forma d'adquisició de l'habitatge no només és producte de les seves repercussions a nivell econòmic. També forma part d'una estratègia a més llarg plaç per a la reproducció de les relacions socials. Amb això, volem fer referència a l'endeutament de la classe obrera que contribueix, entre d'altres, al manteniment de l'equilibri social: per un costat, els crèdits obtinguts per a la compra de l'habitatge provoquen l'endeutament de la classe obrera i provoca que els treballadors hagin de realitzar hores extra, el qual beneficia a les empreses, que obtenen beneficis superiors sense haver d'augmentar la seva plantilla. A més, com

⁷⁵ Capel.

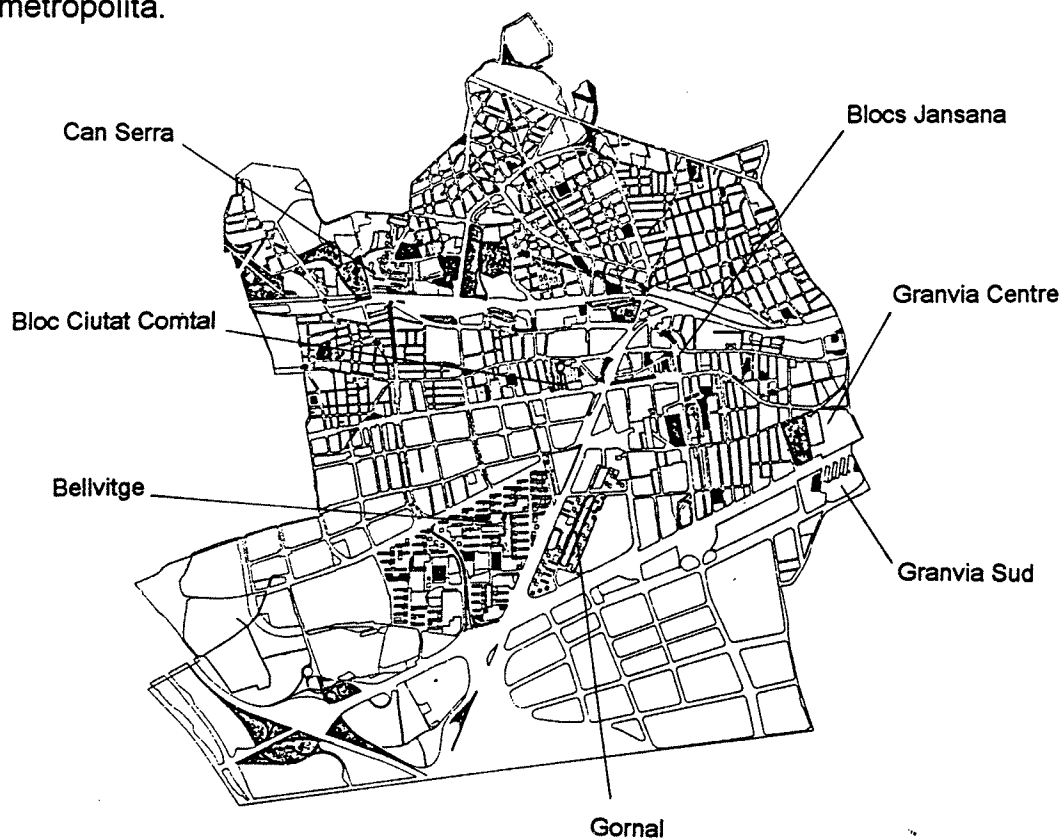
que l'obrer ha de pagar els plaços del pis durant, com a mínim, 15 o 20 anys, el seu interès per conservar la feina i el salari i per realitzar hores extra també augmenta. De tota manera, ja a partir de 1973 es comença a plantejar la necessitat d'augmentar la proporció d'habitatges de lloguer en el mercat, però tal i com podem contrastar en el següent capítol, encara actualment s'intenta dinamitzar aquest sector, obtenint-ne ben poques millores a nivell quantitatiu.

A partir dels anys setanta, els índexs del creixement urbà presenten una dinàmica de descens continu. En les àrees urbanes, la davallada de les taxes de fecunditat va anar acompanyada per la disminució dels moviments immigratoris. Aquests factors, units a la greu crisi econòmica patida a tot l'Estat a partir de 1973, van deixar sentir la seva influència sobre el mercat de l'habitatge, provocant una disminució de la demanda i, conseqüentment, de l'oferta. La construcció d'habitatges, que en el mateix any de l'inici de la crisi presentava els seus màxims històrics, va començar a experimentar un fort decreixement en el sector de la construcció amb l'inici del descens de la producció. Al mateix temps, com ja s'ha apuntat en referència a Catalunya (capítol 2), la davallada de la producció d'habitatges també va contribuir a augmentar les taxes d'atur i per tant, els efectes de la crisi econòmica general. Com a resultat, el 1978 el primer govern democràtic va proposar mesures legislatives per impulsar la construcció d'habitatges, mesures entre les quals s'encabien accions dirigides a l'augment dels crèdits de finançament, a la flexibilització de les condicions de disseny d'allotjaments, en les quals s'establien els estàndards de qualitat que, fins aleshores, no existien⁷⁶.

⁷⁶ Capel, 1974.

La forta caiguda de la demanda d'habitatges a partir de 1974-75 va significar la fi de les grans operacions urbanístiques dels primers anys de la dècada del setanta. Els grans projectes urbans dissenyats en els anys d'expansió econòmica van quedar totalment abandonats. Alhora, l'arribada de la democràcia semblava donar més protagonisme als moviments socials urbans que havien sorgit de la crítica dels dèficits existents a les ciutats que no pas a la resolució dels dèficits d'allotjaments encara remanents. Els ajuntaments dels primers anys de transició política van haver d'acceptar moltes reivindicacions populars i dedicar-se a corregir i eliminar els dèficits més greus.

A continuació podem observar l'ubicació en el municipi d'algunes de les promocions públiques i privades que es van fer en aquests anys, i que en bona mesura reflexen la imatge de ciutat residencial que s'ha associat en aquests darrers decennis a la ciutat de l'Hospitalet dins del context metropolità.



Per tancar aquest apartat sobre les grans actuacions efectuades a la ciutat de l'Hospitalet en els anys seixanta i setanta, fixem-nos en dues promocions, l'una pública i l'altra privada, que es van produir a la zona de la Marina, i que avui conformen en gran mesura la imatge de ciutat que sovint tenen els nostres veïns de l'àrea metropolitana, fet que dona encara més rellevància a la seva importància en el desenvolupament de la ciutat. En primer lloc, fem una mirada sobre el polígon de Bellvitge, que tot i ser producte de capital privat, va obtenir subvencions públiques, com la majoria de promocions de l'època.

Ja en el Pla Comarcal de 1953, es preveu que Bellvitge sigui una zona residencial, però no serà fins el pla parcial de 1956 quan es projecti el polígon d'habitatges, dissenyat per l'arquitecte Antoni Perpinyà. A partir d'aquest moment, comencen els tràmits de concessió de les obres i de captació de capital, ja que en la seva construcció hi ha empreses privades que financen però, com hem dit, també es rep ajuda de les institucions polítiques, tant a nivell municipal com supramunicipal. En el que fa a les empreses privades cal distingir aquelles que inverteixen en el polígon per després obtenir beneficis amb la venda dels pisos, d'aquelles empreses que inverteixen per tal de poder oferir els pisos als seus treballadors. El negoci, tant per a les unes com per a les altres, sembla perfecte, ja que la immobiliària aconsegueix molts pisos i l'empresari instal·la els seus treballadors a prop de les fàbriques, aconseguint abaratir el cost de producció de la mà d'obra i pal·liant els moviments obrers amb una acció social de caire paternalista.

El 1964 comença la construcció dels primers blocs, que seran habitats el 1965 sense disposar encara de cap mena d'equipament. El segon grup de blocs serà ocupat a finals de 1968. La diferència bàsica entre

les dues fases de la construcció cal buscar-la en els orígens de la seva població, ja que la primera fase va continuar la política típica de les anteriors U.V.A., amb el real·lotjament de veïns provinents de les barraques del barri de La Bomba de l'Hospitalet de Llobregat; mentre que la segona fase .va acollir persones de diversa procedència. El 1970 el barri comptava ja amb 20.000 habitants, i no disposava encara de cap equipament. Les lluites veïnals més importants es van produir, sobretot, de 1973 a 1976 per demanar la instal·lació d'equipaments i frenar l'edificació de nous blocs⁷⁷.

Quant al Gornal, es tracta d'una promoció pública, edificada a principis dels setanta per iniciativa del *Ministerio de la Vivienda*, inserit en el *Plan de Erradicación del Barraquismo y Fincas Ruinosas*, i tenia com a objectiu proporcionar habitatges socials a baix cost a famílies procedents dels barris de barraques de Barcelona i a diversos cossos del funcionariat de l'Estat⁷⁸. El 1963-64 s'aprova el projecte i es delimita el territori del polígon. El 1965 es redacta el pla parcial d'ordenació, que preveu la construcció de 6.290 habitatges, amb una població estimada de 28.300 persones. Després de varies reformes, finalment es van construir 2.252 habitatges que avui alberguen 9.044 persones. En aquest cas, no només s'hi van ubicar els barraquistes de Barcelona, sinó també els del sector de Campoamor i Finestrelles, i els del barri de La Bomba.

El 1977 es finalitza la primera fase i el 1981 la segona. Els problemes principals que s'hi van detectar van ser les ocupacions il·legals (a finals de 1977 es comencen a ocupar habitatges buits per persones procedents d'altres barris de la ciutat i dels barracots municipals fets tres anys abans per allotjar 25 famílies gitanes afectades per inundacions). Es calcula que dels 150 pisos buits en aquell moment, 80 van ser ocupats il·legalment. A

⁷⁷ Domínguez, 1991.

⁷⁸ Marín, 1995.

partir de 1985, però, es comença a normalitzar la situació de la tinença i ja a partir de 1986 ADIGSA comença a invertir en sanejament, infraestructures, etc.. Segons Àngels Marín⁷⁹ els problemes que han caracteritzat aquest barri han estat des del primer moment: la gran manca d'equipaments; el sistema irregular en les adjudicacions; l'elevat cost dels pisos de la segona fase; la delinqüència i la drogaddicció; i les males xarxes de connexió i comunicació amb la resta de barris de la ciutat i amb el seu centre administratiu.

4.5. La transició de les velles a les noves polítiques d'habitatge

Encara que les mesures que es van aplicar a partir de 1978 estaven dirigides a estimular la construcció d'habitatges de protecció, la dinàmica constructiva no va millorar i, en els anys següents el nombre d'habitatges iniciats va continuar el seu descens. Com ja assenyalavem en el segon capítol, el 1981 es va intentar donar un nou impuls amb l'elaboració del Pla Triennal, que tractava d'aconseguir la construcció d'un important nombre d'habitatges de promoció pública i privada a tot l'Estat. Tot i que els objectius no es van assolir, sí que es va aconseguir aturar el continu descens i, ja a partir de 1983 es comença a percebre un canvi en l'evolució de la construcció. El Pla Quatriennal 1984-87 elaborat pel primer govern socialista va fer una evaluació de les necessitats d'habitatge i també va valorar la rehabilitació del parc existent. En aquests anys es va produir un increment de la construcció d'habitatges de protecció oficial i de promoció pública i privada, així com també es van rehabilitar un important nombre d'habitatges. Però de totes aquestes actuacions, a l'Hospitalet no es va

⁷⁹ 1995.

produir la materialització de cap promoció en aquests anys (veure el capítol 2).

La dècada dels vuitanta es caracteritza per la recentment arribada democràcia local. Un dels primers objectius plantejats per l'equip de govern era el de refer la ciutat i recuperar la seva pròpia identitat. Però la situació econòmica, recordem que estem en plena crisi des de 1973, no va permetre posar en funcionament moltes modificacions a la ciutat. En aquests anys es consolida, però, el paper institucional de la ciutat i es comença a afrontar el redreçament urbanístic i social dels enormes dèficits remanents. La consolidació democràtica del procés polític, l'evolució sociodemogràfica de la població, les noves perspectives de l'economia a nivell local, i la definició dels criteris urbanístics ideals sobre la realitat de la ciutat, van començar a cristalitzar en una munió d'actuacions concretes que poc a poc han anat transfigurant el paisatge urbà i social de la ciutat. En primer lloc, es van dur a terme una recuperació i regeneració del medi urbà, incidint especialment sobre la qualitat de la urbanització i en la dotació de més espais verds. En segon lloc, pel que fa als espais industrials, es va iniciar la revitalització de la vida econòmica i laboral de la ciutat. I en tercer lloc, es van projectar actuacions urbanístiques destinades a potenciar l'activitat comercial i vital de la ciutat.

Així doncs, com a factors bàsics d'aquest desenvolupament cal citar el canvi de tendència demogràfica, la millora de la situació econòmica i social i el reordenament del marc urbanístic. Tots aquests aspectes han fet que la política d'habitatge en aquesta dècada ocupi una posició secundària, donant prioritat ja no a la construcció i ampliació del parc d'habitatges públics de la ciutat, sinó a una política de reequilibrament i redimensionament de l'espai urbà i humà existent. Només a nivell demogràfic, la tendència a la pèrdua de població s'ha interpretat en termes

d'un esponjament de la densitat de població, i que en aquests anys es va interpretar com que ja no es necessitava augmentar el nombre d'habitatges. Per la nostra part, aquesta política de no actuacions en l'àmbit de l'habitatge és lògicament errònia, ja que si bé es pot considerar que no cal construir habitatges nous, sí que segueixen existint dèficits en el terreny habitacional que probablement avui no serien tan elevats si en aquests anys de política inexistent s'haguessin efectuat, per exemple, polítiques de rehabilitació d'habitatges. Davant l'obertura de noves perspectives econòmiques i d'un estancament poblacional, el govern local, com es recull en les valoracions del Pla d'Actuació Municipal (P.A.M.) 1992-95, es decidí a endegar una acció urbanística promocional i de gestió per tal d'estimular les activitats econòmiques i industrials i dotar a la ciutat d'elements urbans de reconeixement de llur pròpia identitat. En definitiva, es va intentar iniciar un procés d'inversió en la posició de l'Hospitalet com a perifèria, per tal de convertir-la en recurs per a la centralitat (P.A.M. 92-95).

4.6. Els anys noranta. L'actual política d'habitatge a la ciutat

En primer lloc cal assenyalar que en aquesta dècada s'han succeït dos plans de política d'habitatge a nivell autonòmic, el Pla de l'Habitatge 1992-95 i el Pla de l'Habitatge 1996-99, que han situat l'habitatge en un lloc preminent de les polítiques sectorials públiques⁸⁰.

⁸⁰ Per tal de tenir una informació més acurada de les proposicions i actuacions que contenen aquests documents, us remetem de nou al capítol 2, en el qual es fa un anàlisi acurat de la normativa vigent i de les seves aplicacions que se'n deriven a nivell de tota Catalunya.

Pel que fa a la ciutat de l'Hospitalet, aquest interès per regular i controlar l'habitatge també ha deixat les seves empremtes en les polítiques municipals. D'aquesta manera, ja en el període comprès entre 1992 i 1995 es comencen a perfilar les línies prioritàries que guiaran les polítiques de l'Ajuntament en aquests anys, i en les quals l'habitatge tornarà a ser un dels centres d'interès i a captar l'atenció dels organismes oficials. Així, a partir dels primers anys d'aquesta dècada es començarà a consolidar el paper rellevant de l'habitatge en les planificacions d'ordenació i millora de la ciutat, i ja a partir del segon quinquenni, dintre del marc general del darrer Pla de l'Habitatge 1996-99, serà el moment en el qual l'habitatge de protecció oficial tornarà a aparèixer en el mercat de l'habitatge de nova construcció a l'Hospitalet de Llobregat. Les darreres promocions efectuades en els sectors del Gornal, Campoamor i Carilet, tornen a obrir les esperances de futur després de vint-i-cinc anys en els quals no s'ha produït cap promoció pública a la ciutat. A continuació analitzarem les planificacions, proposicions i actuacions que s'han previst i es preveuen en el camp de l'habitatge en el marc d'aquests dos darrers plans de política pública. Val a dir, però, que la seva comprensió depèn bàsicament de la situació i la contextualització d'aquestes en el marc general de les polítiques d'habitatge a Catalunya.

En els diversos documents elaborats per l'Ajuntament de l'Hospitalet per a aquests anys es recullen, quant a l'habitatge, tres línies prioritàries que esdevindran els objectius principals de totes les actuacions empreses al llarg d'aquest període. Tot i que a la ciutat de l'Hospitalet de Llobregat fa realment pocs anys que es proposa seriosament el seguiment i el desenvolupament de polítiques residencials a la ciutat (recordem que l'oficina fa menys de 5 anys que funciona), l'Ajuntament, i concretament el Departament de Política Social i Habitatge, tenen ben marcades les que han de ser les línies prioritàries que guiaran les accions públiques locals. Com es pot llegir en el pla d'actuació que presenten per al quadrienni 96-99, els

tres objectius prioritaris són: facilitar l'accés a l'habitatge, continuar les tasques de rehabilitació del parc residencial afectat per patologies estructurals, i, finalment, la reparació i conservació del parc públic d'habitatges de la ciutat.

Quan a l'accés a l'habitatge, l'Ajuntament es proposa possibilitar l'accés a una vivenda al màxim nombre possible de ciutadans de l'Hospitalet, per mitjà de l'adjudicació d'habitatges de promoció pública, alguns dels quals, com hem vist, ja s'estan construint a la ciutat. Segons les proposicions que es fan en el *Plan de Actuación del Departamento de Vivienda 1996-1999*, es vol facilitar l'accés prioritàriament a certs grups socials: als joves, a les famílies nombroses amb problemes d'espai residencial, a les famílies monoparentals, a les famílies o persones amb que tinguin algun membre de la unitat de convivència amb alguna discapacitat, a persones o famílies amb problemes jurídics i legals amb el seu habitatge o a aquelles que accedeixen per primer cop a un habitatge en propietat. Tot plegat, es preveu que la posada en funcionament d'aquestes ajudes podrà evitar, en alguna mesura, l'emigració de les parelles joves de la ciutat, impedit així que es segueixi produint un l'envelliment progressiu de la població com el que s'està donant avui dia.

Pel que fa a les polítiques de rehabilitació, es preveu continuar tramitant ajudes per a la rehabilitació d'habitatges, sempre en el marc general dels plans d'habitatge que desenvolupi i gestioni la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, així com també es pretén continuar relacionant aquestes polítiques amb les de promoció de l'ocupació, com veurem més endavant.

En darrer terme, s'insisteix en la necessitat realitzar una actualització en el reconeixement de quins són els habitatges de patrimoni municipal que

disposa la ciutat, i quines persones els estan ocupant en l'actualitat, per tal de poder elaborar un projecte de millora i reparació dels edificis i d'habitabilitat d'aquests habitatges, dels quals només se sap el nombre total (157 habitatges), i que estan repartits en el terme municipal, situant-se amb major nombre al districte II (67 habitatges) i al districte VI (56 habitatges). Pel que sembla, aquests habitatges són el resultat de donacions, compres o transmissions de la pròpia administració local i que, han estat destinades a exercir una funció social, ja sigui a través de la seva cessió en ús a funcionaris de l'Administració central o destinades a ser ocupades per veïns afectats per alguna situació d'emergència. Atès que ja han passat molts anys des del moment de la seva cessió, i les condicions socials i legals que determinaven la seva ocupació ja han canviat, ara s'imposa la necessitat de revisar a fons aquest patrimoni municipal d'habitatges per tal d'adequar la seva adjudicació a la nova normativa, normalitzar i regularitzar el seu ús, i millorar la transparència en la seva adjudicació i en les seves condicions d'habitabilitat. Tot plegat, intentant garantir que aquests habitatges siguin utilitzats de la millor manera possible i sempre en població que ho necessiti, fins i tot, podent-se replantejar el seu futur per tal de respondre a les noves necessitats socials del moment actual.

4.6.1. Les accions contemplades en el Programa d'Actuacions Municipals 1992-95

La realitat demogràfica i social de l'Hospitalet a partir dels anys noranta presenta unes noves característiques, fruit de les importants transformacions a nivell econòmic, social i territorial que s'han donat en els darrers decennis. Ara, ja no només es fa prioritària l'adequació dels serveis de què disposa la ciutat en relació al seu àmbit general metropolità o en relació amb el conjunt de l'Estat. Ara s'imposen altres aspectes, més d'acord amb la integració de l'Estat en el conjunt europeu. Així, s'ha de procurar un

model de ciutat d'acord amb els nous contextos nacionals i europeus que marquen un nou concepte de desenvolupament en el marc de les ciutats i les regions de l'Europa comunitària.

Tal i com es recull en els documents elaborats per l'Ajuntament en aquests darrers anys i, més específicament a les línies d'actuació que es proposen en el Programa d'Actuació Municipal 1992-1995, es defineixen dos objectius prioritaris en les diverses polítiques sectorials que s'han de dur a terme per part dels organismes públics de la ciutat. Per una banda, la conversió de la ciutat de l'Hospitalet en un nus comercial, industrial i de serveis capdavanter en el seu àmbit d'influència territorial proper. Per l'altra, es posa en relleu la necessitat de definir la ciutat com un espai per viure, amb una creixent qualitat en el nivell de vida, i que s'intentarà posar cada cop més a l'abast de tots els ciutadans.

En definitiva, en el marc d'actuació política general es preveu la configuració de l'Hospitalet com una ciutat amb alts nivells de qualitat de vida i benestar, amb paràmetres actuals que s'adeqüin a les noves necessitats dels seus habitants, una ciutat on l'ordenació del seu territori sigui equilibrada, intentant superar les deficiències urbanístiques resultants dels anys anteriors. En definitiva, una ciutat que intenti contemplar les noves realitats i necessitats de la població de la ciutat, en el marc d'una redefinició de la política d'habitatge, tant en temes de nova construcció, com de rehabilitació, sense oblidar la importància de dirigir aquesta política molt especialment al col·lectiu de gent jove de l'Hospitalet de Llobregat.

Finalment, cal assumir la situació geopolítica i econòmica de la ciutat, assimilant tant els avantatges com els inconvenients que s'han derivat de la proximitat de la ciutat a Barcelona, i que han estat els que, en gran mesura, han convertit la imatge de l'Hospitalet en una ciutat dormitori sense identitat

pròpia. De fet, si hom es fixa en els avantatjes de la propera i privilegiada ubicació de la ciutat en relació a Barcelona, de seguida s'adona que, com a mínim, a nivell econòmic i industrial se'n poden treure molts beneficis. El que abans havia suposat un greu problema de connectivitat entre els diversos barris de la ciutat per la preminència del tramviari en sentit est-oest, ara apareix com un important guany per als intercanvis de tota mena amb Barcelona i la resta de municipis de l'àrea metropolitana. Per una altra banda, però, també cal reconèixer que el fet d'estar unit a la capital té altres inconvenients com per exemple la dependència d'alguns serveis i infraestructures, i que es veu agreujat per la projecció dels problemes de la gran ciutat sobre la seva perifèria. Altres factors que s'en deriven d'aquesta proximitat afecten a nivell d'identitat de la població, i a problemes d'imatge de la ciutat, lligats normalment a factors de subúrbialitat. Respecte a temes com l'habitatge, que és el tema que més ens interessa, la ciutat encara presència la manca d'expectatives de resolució del problema de l'accés sobretot per a les capes més joves de la població, i un important índex de deficiències i deteriorament dels habitatges, especialment dels ocupats per la tercera edat i els que van ser construïts ja fa més anys.

Amb aquesta nova realitat de la ciutat de l'Hospitalet als inicis de la dècada dels noranta, l'Ajuntament de l'Hospitalet proposa per al període comprès entre 1992 i 1995 unes línies d'actuació que s'emmarquen en set punts estratègics i que passem a continuació a reproduir:

1.- Potenciar la ciutat, és a dir, donar més projecció exterior dels aconteixements de la vida de la ciutat, intentant revaloritzar la identitat local, creant símbols i reforçant els existents per tal que es pugui reconèixer el municipi des de l'exterior. En altres paraules, promocionar la ciutat en relació a la resta de municipis de la regió i del conjunt de Catalunya.

- 2.- Potenciar la vertebració de la ciutat i la seva identificació territorial. Situar la ciutat com un nucli d'atracció d'activitats productives i de servei en el marc del seu àmbit metropolità.
- 3.- Intervenir de forma activa en el desenvolupament econòmic, impulsant les futures zones industrials i comercials a través del suport als nous sectors productius, propiciant així l'augment i formació de l'oferta de llocs de treball.
- 4.- Propiciar l'articulació del teixit urbà i millorar la connectivitat i el transport, millorant la xarxa viària, l'accessibilitat entre els diferents barris de la ciutat i les connexions internes.
- 5.- Incrementar la qualitat de vida a la ciutat vinculada als aspectes d'habitabilitat i medi ambient. Continuar millorant el paisatge urbà a través de mesures d'equilibri territorial entre barris, i renovació i millora constant del medi ambient urbà als espais d'ús públic, desenvolupant zones verdes en diverses zones de la ciutat. En aquest punt, també es preveu una intervenció activa en el tema de l'habitatge, ampliant i conservant el parc d'habitatges existent. Per primera vegada des de fa més de vint anys, es preveu portar a terme un pla de construcció de 1.000 habitatges entre la promoció pública i privada, així com la promoció de la rehabilitació d'habitatges que molts cops presenten patologies estructurals.
- 6.- Impulsar polítiques d'augment del benestar social i de la cultura, entre les quals es preveu desenvolupar polítiques sectorials i per trames d'edat. A nivell de l'habitatge, interessa especialment la previsió de la promoció de polítiques que facilitin l'habitatge individual per als joves, i l'adaptació dels habitatges a les necessitats de la població de gent gran (eliminació de barreres, etc.) o amb dificultats de mobilitat.

7.- Desenvolupar una administració pública eficaç, amb mesures de millora en la gestió i en el funcionament de l'administració de cara al ciutadà.

Com és evident, aquestes línies prioritàries són un indicatiu de la creixent importància que se li atorga al tema de l'habitatge a l'Hospitalet de Llobregat. No obstant, com tot programa polític, una cosa són les intencions i l'altra, les que fites que s'assoleixen. Malgrat tot, cal destacar que en el terreny de l'habitatge s'ha fet un gran salt endavant en relació a les polítiques públiques dels darrers decennis, que a l'Hospitalet, com ja hem dit, van tenir representació mínima.

Destaquem especialment les actuacions que es preveuen per impulsar mesures dirigides a la promoció d'habitatge amb operacions d'adquisició o captació de sòl i d'aprofitament dels solars públics edificables, i amb la potenciació al màxim dels aprofitaments del sòl per atreure la iniciativa privada a la construcció d'habitatges de protecció oficial (a través de cooperatives i comunitats) o d'oferta lliure. Tal i com es recull en el PAM 92-95 cal promoure sòl públic per tal de poder-hi construir habitatges de Protecció Oficial, utilitzant les facultats expropiadores de la nova llei en cas que no es desenvolupin en els plans corresponents.

De la mateixa manera que es planteja en el pla general a nivell de tota Catalunya (veure capítol 2), també s'estableix un programa específic per a la millora del parc d'habitatges existent mitjançant la informació sobre les ajudes a la rehabilitació, la promoció del mercat secundari, l'increment de l'oferta d'habitatges de dimensions i preus reduïts destinats als joves, entre d'altres, tot completant aquestes actuacions amb la millora dels habitatges i la restauració de façanes i d'edificis d'importància patrimonial per a la ciutat.

4.6.2. Les promocions d'habitatge protegit a l'Hospitalet de Llobregat

A continuació presentem les darreres promocions d'habitatges de protecció oficial que s'han dut a terme a l'Hospitalet de Llobregat. Farem una breu ressenya de les tres promocions efectuades i encara en procés de finalització però sense especificar les seves condicions de marc més general, ja que això ha estat analitzat en el capítol 2 del present treball. Així, si es vol aprofundir en la normativa que s'estableix des dels plans d'habitatges de la Generalitat de Catalunya o si es vol tenir més informació sobre el sistema de concessió i finançament dels habitatges, remetem el lector al capítol en el qual hem fet la revisió de les polítiques públiques a nivell de Catalunya. Així, el que segueix parteix de la lectura prèvia del capítol dedicat als aspectes més formals a nivell de tota la comunitat catalana.

Com ha quedat clar fins al moment, les actuacions de les institucions sobre l'habitatge poden ser instrumentades tant per un promotor públic com per un promotor privat. Recordem que, en el primer cas, l'Administració actua com a promotora i finançadora dels habitatges. En aquest cas, el municipi, que parteix del supòsit que no disposa del suficient nombre d'habitatges públics per poder atendre la seva població, selecciona un terreny en el qual es pugui dur a terme la construcció. A continuació, la Generalitat, un cop aprovada la idoneïtat del terreny, trasllada a l'Institut Català del Sòl la tasca de construcció dels habitatges. Així mateix, per part de la població, s'obre un termini de presentació de sol·licituts a l'administració autonòmica -al Departament de Benestar Social- per tal d'iniciar el procés de selecció de famílies que estiguin en algun dels supòsits prioritzats en el Pla general.

Com veurem tot seguit, es poden posar a l'abast de la població diversos tipus de promoció, que bàsicament es distingiran pels seus criteris econòmics. Així, les persones interessades, presenten una sol·licitud en la qual se'ls demana informació específica sobre la seva situació econòmica, familiar i d'habitatge. Aquesta informació és posteriorment tractada en base a una puntuació que serà la que decidirà si aquestes famílies queden seleccionades per a la concessió dels habitatges. De fet, aquesta és la primera selecció, ja que el procés normal és que hi hagi posteriorment un sorteig per a la resolució final. Això és així perquè sempre es reben moltes més sol·licituds que no pas habitatges es posen en oferta.

Pero fixem-nos una mica més en quines són aquestes informacions que decideixen si les famílies poden o no accedir a un habitatge de protecció oficial. Com ja havíem vist en el capítol 2, el model de sol·licitud es divideix en tres parts. La primera part fa referència a les necessitats d'habitatge, i en ella s'hi contemplen diverses situacions com per exemple si es viu en males condicions d'habitabilitat, si la superfície de l'habitatge no és l'adequada per al nombre de membres que hi conviu, si s'està afectat per remodelacions urbanístiques o per processos judicials -tals com el desnonament-, i, curiosament, també es valora com a necessitat d'habitatge el fet de no tenir una vivenda en propietat⁸¹. En la segona part de la sol·licitud es pregunta sobre la situació familiar i personal en que es troba el demandant. En aquest cas, els barems d'avaluació s'extreuen a partir de qüestions com el fet de viure o treballar en el municipi en el qual es fan els

⁸¹ En aquest cas, es posa en relleu una realitat que, des de ja mateix, pot ser posada a debat. Caldria preguntar-se per què una persona que no tingui una propietat, encara que sí disposi d'un habitatge en lloguer i que, molt probablement aquest no li suposi tanta despesa com li ocasionaria la compra d'un altre, ha d'estar prioritzada com a potencial adjudicatari d'un pis. Aquest fet fa replantejar l'adequació de certes polítiques, que més que polítiques socials actuen com a polítiques totalment econòmiques. De fet, hom podria concloure que el que és rellevant no és facilitar l'accés a l'habitatge protegit a aquelles persones que no disposen d'una habitatge en condicions, sinó que els que viuen de lloguer puguin, finalment, accedir a la propietat.

habitatges, d'haver tingut la condició d'immigrant, l'existència en el grup residencial d'una persona amb discapacitats o un malalt crònic, si es tenen fills menors de 16 anys, si s'és pensionista o jubilat, i si es té establert un compte estalvi-habitatge. Quant a les condicions familiars, també es valora el fet de tenir un procés de separació matrimonial en tràmit o ser una persona vídua o separada amb algun familiar a càrrec (com és el cas de les famílies monoparentals, entre d'altres). Finalment, en la tercera part, es para atenció en els ingressos econòmics i la capacitat familiar d'accés a l'habitatge. Aquest capítol, en major mesura que els altres, és des d'un principi discriminatori, ja que només poden accedir a la protecció les famílies que se situen entre els ingressos màxims i mínims específics per a cada promoció⁸².

La segona modalitat que pot prendre la promoció pública, és aquella en la qual el promotor és una institució privada. L'única diferència amb l'anterior és que un cop adjudicat l'habitatge, no és l'administració la que finança, sino que és una institució privada la que a compleix aquesta funció.

Un cop feta aquesta breu revisió als barems normatius generals que emmarquen la promoció d'habitatges de protecció oficial, centrem-nos ara en les actuacions que s'han fet aquest any passat a l'Hospitalet i que encara estan en procés de finalització. Del 24 de febrer a l'11 d'abril de 1997 es va obrir un període informatiu en el qual la població que estigués interessada podia demanar informació i presentar sol·licitud per entrar a la primera etapa

⁸² A continuació, quan tractem les promocions fetes aquests anys a la ciutat donarem dades específiques sobre els ingressos familiars que cal aportar per tal de poder accedir a un habitatge protegit. De tota manera, ja podem avançar que certs règims de promoció com el preu taxat (encara que a l'Hospitalet no hi ha cap promoció d'aquest tipus) o el règim general d'accés, parteixen d'uns salaris base força elevats, i que, ja des d'un principi, posen en discussió si realment aquestes famílies necessiten el suport públic per accedir a l'habitatge, o si bé, per les seves condicions econòmiques, podrien accedir al mercat lliure. La discussió al respecte, està segueix oberta.

de selecció per poder accedir a un dels habitatges de protecció oficial que s'estaven fent a la ciutat.

Quant a la seva situació urbana, les promocions estan ubicades en la zona meridional de l'Hospitalet, entre els barris del Gornal i Santa Eulàlia, tenint limitació pel sud amb la Granvia, tot i que no s'arriba a unir amb aquesta. Fins aquest moment, aquests espais no estaven edificats, i suposaven un tall en la connexió dels dos barris citats, obtaculitzant el seu continuum urbà. A més, la seva situació començava a ser cada cop més marginal i es començaven a percebre les primeres senyals de desvinculació amb el creixement que experimentaven els barris propers.

Ja des de l'inici dels anys noranta l'Ajuntament comença a interessar-se per la urbanització d'aquests terrenys, i, gràcies a l'aprovació d'un conveni entre l'Ajuntament i la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya es va tirar endavant la construcció de 1.200 habitatges de protecció oficial, a través de la intervenció de l'Institut Català del Sòl. El pla d'habitatge de l'Hospitalet, a més, engega amb aquestes promocions un procés de construcció d'habitatges de protecció oficial amb vistes a llarg plaç.

La primera fase del pla contempla la construcció de 228 habitatges al sector Gornal (dues promocions), 68 al sector de Campoamor, al costat de Bellvitge, i 88 al sector de l'Avinguda Carrilet. D'aquestes promocions, dues són en règim general de protecció oficial i les altres dues en règim especial. Recordem que la protecció oficial en règim general és el sistema que es coneix com tradicional, arbitrat l'any 1976 i que s'ha mantingut inalterat fins avui dia. En canvi, la protecció oficial en règim especial és un sistema pensat per desenvolupar un paper intermedi entre la promoció pública i la protecció oficial tradicional o de règim general. Bàsicament aquesta segona

es diferencia de la primera perquè el preu d'accès als habitatges és inferior als de règim general. Però fixem-nos bé en les particularitats que presenta cadascuna de les promocions.

Promoció d'habitatges al sector Gornal

En el sector del Gornal es posen a disposició 52 habitatges de lloguer en règim especial i 124 habitatges de compra-venda en règim general de protecció oficial. Quant als habitatges de lloguer en règim especial, els requisits per poder-hi accedir són, bàsicament, tenir la residència permanent a l'Hospitalet de Llobregat des de com a mínim dos anys abans de la presentació de la sol·licitud, i no ser titular de cap habitatge o solar que es pugui urbanitzar; així mateix, en cas de ser-li concedit l'habitatge, aquest haurà de ser destinat a residència principal i permanent. Lògicament, a aquests requisits d'entrada se li han de sumar els que s'especifiquen en la sol·licitud i que hem descrit abans. Pel que fa als ingressos econòmics, aquests no poden ser inferiors a 1.500.000 pessetes anuals ni superiors a 2,5 vegades el S.M.I., quantificat per al 1995 en aproximadament 3.047.916 pessetes.

Dels 52 habitatges de lloguer que es promocionen, dos tenen una superfície de 65,58 metres quadrats i disposen de dos dormitoris; 45 habitatges tenen una superfície de 77,49 metres quadrats amb tres dormitoris; i 5 habitatges amb una superfície de 78,06 metres quadrats amb 3 dormitoris adaptats a persones amb mobilitat reduïda. En aquest cas, l'habitatge també disposa d'una plaça de garatge vinculada.

En el referent al règim de tinença, els contractes de lloguer s'estableixen amb una duració de 5 anys, previ pagament d'una fiança d'un mes, així com també ha d'assumir l'adjudicatari les despeses de

contractació dels diversos serveis. En definitiva, el preu de lloguer queda estipulat en 28.154 pessetes per als habitatges de 2 dormitoris; 33.267 pessetes per als habitatges de 3 dormitoris; i 39.951 per als adaptats.

A més dels habitatges de lloguer, al Gornal també es promocionen 124 habitatges de compra-venda, partint de les mateixes condicions que les demanades en el cas anterior, però aquest cop els ingressos familiars ponderats anuals no poden ser inferiors a 2,5 vegades el S.M.I. , és a dir, 3.047.916 pessetes, ni poden passar de 5,5 vegades el S.M.I., aproximadament 6.700.000 pessetes.

El règim general de compra-venda, posa a disposició habitatges de dos i tres dormitoris, amb superfícies d'entre 60,82 metres quadrats i 79,02 metres quadrats amb plaça d'aparcament vinculada. El seu cost està en relació amb la superfície de l'habitatge, que va des d'els 8.535.730 pessetes per a un habitatge de dos dormitoris amb 60,82 metres quadrats, a un habitatge de 3 habitacions amb 79,02 metres quadrats per 10.584.668 pessetes. Tal i com es pot veure en la taula següent, suposaria una despesa mensual que aniria d'entre les 50.000 i les 62.000 pessetes per habitatge. Si ens fixem en els preus mitjans dels habitatges d'aquestes dimensions en el mercat de compra-venda de segona mà veiem com no hi ha gaire diferència entre els uns i els altres.

Aquest fet és prou important, i és viscut d'aquesta menra per un nombre important de persones amb les quals hem pogut parlar. Persones que molts cops havien rebut un habitatge de protecció oficial en règim de compra-venda, però que el van acabar rebutjant ja que amb la mateixa despesa podien fer front a habitatges més ben ubicats a la ciutat que no pas aquests.

Taula 1. Habitatges en règim general de compra-venda. Sector Gornal

Superfície	Habitatge + Garatge	Entrada + Subvenció IVA (7%)	Subvenció (5%)	Entrada - Subvenció	Hipoteca (15 anys)	Quota mensual
2 dormitoris 60,82 m2	8.535.730	2.643.231	426.787	2.216.444	6.490.000	49.717
3 dormitoris 67,20 m2	9.253.984	2.841.763	462.699	2.379.064	7.060.000	54.083
3 dormitoris 77,49 m2	10.412.422	3.201.292	436.187	2.765.105	7.940.000	60.825
3 dormitoris 79,02 m2	10.584.668	3.255.595	444.800	2.810.795	8.070.000	61.820

Font: Elaboració pròpia a partir de fulls informatius de la Direcció General de Serveis Comunitaris.

Aquesta promoció del sector Gornal ha tingut una especial cobertura per part dels mitjans de comunicació, entre d'altres coses pel fet d'haver estat el seu disseny encarregat a l'arquitecte Ricard Bofill. El fet d'haver atorgat la seva planificació a una persona amb tant renom en el món de l'arquitectura parteix d'un objectiu prioritari de l'Ajuntament, i que és el fet de fer una obra emblemàtica (Marin, 1995). Així, es percep una voluntat de donar prioritat a l'arquitectura per sobre de l'edificabilitat, desenvolupant una dinàmica de construcció molt diferent a la que s'havia realitzat en els anys seixanta i setanta. Com es posa de manifest en l'estudi de Marin⁸³ sobre el barris del Gornal, "no per ser vivendes barates han de ser lletges". Per una altra banda, i seguint parant atenció en els objectius prioritaris de l'Ajuntament, i tal com hem apuntat a l'inici, també es pretén resoldre l'espai buit existent entre el Gornal i Santa Eulàlia.

Promoció d'habitatges al sector Campoamor

En aquest cas, es promocionen 68 habitatges de compra-venda, en règim especial de protecció oficial, dels quals 53 estan destinats a processos d'expropiació. Els requisits d'accès són també tenir la residència permanent a l'Hospitalet, no ser titular d'un altre habitatge i, en cas

⁸³ 1995.

d'obtenir-ne un, que aquest sigui destinat a convertir-se en residència habitual. Pel que fa als ingressos econòmics, no podran ser inferiors a 2 vegades el S.M.I. -2.438.333 pessetes anuals- ni superiors a 2,5 vegades el S.M.I. -3.047.916 pessetes. Pel que fa al preu de l'habitatge, tal i com queda reflexat en la taula, és de 5.471.968 pessetes, per a un habitatge de 2 dormitoris.

Taula 2. Habitatges en règim especial de compra-venda. Sector Campoamor						
Superfície	Habitatge	Entrada + Subvenció IVA (4%)	Subvenció (10%)	Entrada - Subvenció	Hipoteca (20 anys)	Quota mensual
2 dormitoris 58,42 m ²	5.471.968	1.323.836	547.197	776.639	4.367.011	25.294

Font: Elaboració pròpia a partir de fulls informatius de la Direcció General de Serveis Comunitaris.

Promoció d'habitatges al sector Carrilet

A l'Avinguda Carrilet es posen a disposició 88 habitatges dins del règim general de compra-venda, dels quals 84 tenen 3 dormitoris i superfícies d'entre 73,90 i 78,01 metres quadrats, i els quatre restants, tenen 3 dormitoris i estan adaptats per a persones amb mobilitat reduïda, abastint una superfície d'entre 75,20 i 77,60 metres quadrats. Com es tracta d'una promoció de règim general els ingressos familiars ponderats han de ser superiors a 2,5 vegades el S.M.I., és a dir, 3.047.916 pessetes, i inferiors a 5,5 vegades l'S.M.I., que són aproximadament 6.700.000 pessetes.

En la taula següent es pot veure com es distribueixen els preus dels habitatges segons la seva superfície, i quina és la proporció de les quotes mensuals mínimes i màximes que hauran d'afrontar les persones i famílies que accedeixin a un d'aquests habitatges, que tenen un preu total d'entre els 8.462.659 i 8.943.622 de pessetes.

Taula 3. Habitatges en règim general de compra-venda. Sector Carrilet						
Superfície	Habitatge	Entrada + IVA (7%)	Subvenció (5%)	Entrada - Subvenció	Hipoteca (15 anys)	Quota mensual
3 dormitoris 73,90 m ²	8.462.659	2.285.045	423.133	1.861.912	6.770.000	51.862
3 dormitoris 75,60 m ²	8.657.334	2.343.347	432.867	1.910.480	6.920.000	53.011
3 dormitoris 77,60 m ²	8.886.364	2.398.409	444.318	1.954.091	7.110.000	54.466
3 dormitoris 78,10 m ²	8.943.622	2.419.676	447.181	1.972.495	7.150.000	54.773

Font: Elaboració pròpia a partir de fulls informatius de la Direcció General de Serveis Comunitaris.

Pel que fa a les tres promocions, cal dir que la més sol·licitada ha estat la del Carrilet, molt probablement per la seva millor situació geogràfica, més pròxima al barri de Santa Eulàlia, i perquè, a més, té millors condicions d'accés que les de règim general del sector Gornal, potser perquè aquestes no porten incorporada la plaça d'aparcament. Així mateix, i segons les darreres informacions atorgades pel Departament d'Habitatge i Política Social de l'Ajuntament de l'Hospitalet, actualment estan en execució 346 habitatges al sector Gornal, 44 habitatges al sector Campoamor i la segona fase -40 habitatges- al sector Carrilet. Per una altra banda, en una altra zona de ciutat, a l'espai que abans ocupava el quartel de la Remunta, està prevista la construcció de 160 habitatges de protecció oficial que comptaran, a més, amb una proporció de 18 metres quadrats per habitant de zona verda.

4.6.3. Les polítiques de rehabilitació

Com deiem en el capítol 2, pel que fa a la rehabilitació, es contemplen diverses formes de promoció. L'Administració preveu la concessió de crèdits, així com l'atorgament de subvencions quan es porten a terme obres per a la millora estructural o funcional dels edificis o dels

habitatges. En aquest cas, la seva quantia dependrà, no tant del nivell d'ingressos del sol·licitant com de la mena d'obres que s'hi han de realitzar, de la localització de l'immoble en el territori o de la seva antiguitat i valor patrimonial.

Pel que fa a les polítiques de rehabilitació a la ciutat de l'Hospitalet, ja l'any 1986 l'Ajuntament de la ciutat en col·laboració amb REGESA, va posar en funcionament la primera oficina de rehabilitació d'habitatges a la ciutat. Amb el temps, i amb l'aparició dels primers casos de patologies estructurals, resultat de la utilització durant uns anys dels ciment aluminós en edificis de la ciutat, aquesta oficina va consolidar la seva importància en el desenvolupament i la gestió de temes relacionats amb l'habitatge. Així, va quedar integrada dins de l'àrea de política territorial prenent el nom de Departament d'Habitatge i Rehabilitació⁸⁴. Actualment, amb l'impuls i l'interès que l'Ajuntament comença a demostrar pels aspectes relacionats amb l'habitatge, aquest departament ha acabat integrant-se a l'àrea de política social, dins la qual ha assolit un departament propi anomenat Política Social i Habitatge.

Com hem pogut analitzar en l'evolució de l'habitatge en aquests darrers 50 anys, la construcció d'edificis i habitatges familiars no sempre ha gaudit del control i la regulació que hagués estat desitjable. Així, ja a partir dels anys cinquanta s'inicia un procés de construcció massiva d'habitatges, fruit de les necessitats derivades dels grans contingents de població que s'incorporen al teixit urbà de la ciutat. Actualment, ja en els anys noranta, comencen a posar-se en evidència els diferents problemes estructurals i de configuració de les construccions efectuades en els períodes precedents. Problemes que requereixen ser observats i atesos amb atenció i rigurositat,

⁸⁴ *Plan de Actuación del Departamento de Vivienda 1996-1999.*

ja que d'aquests depenen les condicions de vida de moltes famílies de l'Hospitalet.

Les problemàtiques principals quant a la rehabilitació d'habitatges que es donen a la ciutat són les patologies estructurals com l'aluminosi, l'envelliment prematur del parc d'habitatges i la necessitat de rehabilitar certs sectors de la ciutat que estan molt deteriorats. En definitiva, com veurem amb més deteniment en el següent capítol (capítol 5), el parc d'habitatges es troba envellit i deteriorat sobre tot pels factors que abans esmentàvem: construccions de baixa qualitat en certes èpoques de la nostra història, producte de l'especulació salvatge dels anys cinquanta i seixanta, unides a la manca de polítiques de manteniment públiques i per part dels mateixos usuaris, i la poca atenció que en general s'ha prestat a aquest àmbit des de l'Administració.

A l'Hospitalet, des de la data d'obertura de l'oficina fins l'any 1990 s'han rehabilitat un total de 453 habitatges, dels quals una important part els formen la recuperació de façanes que es va efectuar entre 1988 i 1989. Respecte a aquesta recuperació, la política de rehabilitació va unida a la política laboral, ja que a través de plans d'ocupació, l'Ajuntament es fa càrrec de les despeses de mà d'obra i així l'usuari només ha d'afrontar les despeses en materials. Del 1986 a 1989 aquesta política de recuperació de façanes va ser la que va captar la major part de les actuacions públiques. Però a partir de 1990 comencen a sorgir els primers problemes provocats per la utilització de ciment aluminós en alguns edificis de la ciutat, com és el cas que ja hem apuntat dels blocs La Florida al barri de Les Planes. Així, l'oficina incorpora la tramitació, la gestió, el seguiment i les inspeccions tècniques dels edificis afectats per patologies estructurals. Entre 1991 i 1996 s'han rehabilitat 3.544 habitatges sense patologies, i ja s'han reparat en aquests anys 162 habitatges amb patologies estructurals.

Taula 4. Expedients gestionats a l'Oficina de Rehabilitació de l'Ajuntament											
	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Expedients gestionats	37	60	66	9	9	15	34	29	63	65	72
Nombre d'habitatges	69	196	130	10	48	15	153	163	903	1276	1034

Font: Elaboració pròpia a partir de dades facilitades pel Departament d'Habitatge de l'Ajuntament de l'Hospitalet

Taula 5. Expedients gestionats a l'Oficina de Rehabilitació de l'Ajuntament					
Habitatges afectats per patologies estructurals					
	1992	1993	1994	1995	1996
Edificis revisats	582	225	182	87	53
Tenen aluminosi	381	99	82	60	38
No en tenen	149	90	66	24	7
Habitatges reparats	26	43	11	36	46

Font: Elaboració pròpia a partir de dades facilitades pel Dept. d'Habitatge de l'Ajuntament de l'Hospitalet

4.6.4. Política social i habitatge

En el darrer pla d'actuació presentat pel Departament de Política Social i Habitatge per al període 1996-99, a més de recopilar les actuacions directes sobre l'habitatge que acabem d'exposar, també es fa especial menció a polítiques de caire social, però que estan íntimament vinculades amb la millora i la recuperació del parc d'habitatges de la ciutat de l'Hospitalet de Llobregat. Aquestes accions van encaminades, en primer lloc, a la dinamització de l'ocupació a la ciutat, i en segon lloc, a l'assistència i l'ajuda a persones que tenen alguna dificultat de mobilitat i que, per tant, veuen minvades les seves condicions d'aprofitament dels habitatges, o bé, que posen en relleu la necessitat d'adaptació d'aquests espais domèstics a les necessitats dels seus ocupants.

Com ja hem apuntat quan ens referiem a les polítiques de rehabilitació, des de la creació de l'oficina el 1986 s'han impulsat diversos plans d'ocupació amb l'objectiu de recuperar les façanes de moltes finques de la ciutat, alhora que s'ha possibilitat entrar en el mercat laboral a un nombre important de ciutadans. Mitjançant convenis amb l'I.N.E.M. s'ha facilitat l'accés a la feina a persones a l'atur de la ciutat, i al mateix temps, s'ha fet abaratir els costos que es deriven de la modificació, reparació i millora de les façanes dels edificis de la ciutat.

Per un altre costat, el Pla d'Actuació recull un projecte que aniria dirigit a millorar la qualitat de vida dels ciutadans amb mobilitat reduïda, a través de la supressió de barreres arquitectòniques existents en els seus habitatges, i que obtaculitzen el desenvolupament amb autonomia de les seves activitats més quotidianes. En aquest cas, però, només entren com a potencials beneficiaris d'aquests serveis aquelles persones amb disminució física, psíquica o orgànica que tinguin uns ingressos inferiors al salari mínim interprofessional, consolidant d'aquesta manera la seva proposició d'esdevenir una política social d'ajuda a aquells que més ho necessiten.

En darrer lloc, el tercer projecte que es planifica des dels serveis socials i d'habitatge de l'Ajuntament està dirigit a la millora de l'autonomia personal de les persones grans, realitzant actuacions que permetin i facilitin la seva mobilitat a l'interior dels seus habitatges, afavorint, d'aquesta forma, la possibilitat que aquestes persones puguin estar-se a casa evitant al màxim l'ingrés de les persones grans en centres institucionals. Així es preten elaborar un pla d'intervenció per millorar l'habitabilitat de les llars habitades per gent gran i que disposin de pocs recursos econòmics i socials. La previsió oficial centra aquesta intervenció en la previsió d'intervenir en 10 habitatges anualment.

4.7. El futur de l'habitatge a l'Hospitalet de Llobregat

Com a conclusió, podem dir que aquests darrers dos anys han estat bàsics per a la consolidació d'una línia d'actuació estable en el terreny de l'habitatge a l'Hospitalet de Llobregat. Finalment, els governants locals han entès que un model de ciutat amb una major qualitat de vida passa, en primer lloc, per la bona situació del seu parc residencial, ja que és l'habitatge l'espai bàsic de relació de les famílies i el lloc en el que passen una part important de la seva vida. Tenir una població amb benestar social equival, en primer lloc, a que aquesta tingui garantit el dret, reconegut per la Constitució, a posseir un habitatge en bones condicions.

Sembla que finalment l'habitatge forma part de les planificacions urbanes que es preveuen per als propers anys. Així, en el *Pla l'Hospitalet 2010*, elaborat el 1996 per l'Ajuntament de l'Hospitalet, l'habitatge és un dels punts claus per tal d'aconseguir una ciutat amb major qualitat de vida. En aquest pla, es parteix de la idea que la situació de desequilibri que presenta el mercat immobiliari a la ciutat origina conseqüències negatives per a l'Hospitalet, com la degradació del parc d'habitatges i l'emigració de la seva població, sobretot la més jove, cap a d'altres municipis de l'àrea metropolitana que encara no presenten índex de saturació i encariment del sòl tan elevats.

Segons aquest document, la manca de construcció d'habitatges és un tema fonamental, i que apareix molt relacionat amb la saturació del sòl urbà i la manca de sòl urbanitzable, fet que comporta que els nous habitatges s'hagin de situar en zones de renovació urbana, que o bé disposaven d'habitatges en mal estat o en zones que havien estat destinades a usos industrials. També segons la valoració que fan els redactors del pla, l'elevat

cost de transformació i reurbanització d'aquestes zones, sumat als baixos índex d'edificabilitat que el Pla General Metropolità atorga a aquestes zones, ha estat la pràctica inexistència de la iniciativa privada en l'execució d'aquestes actuacions de producció d'habitatges. Tot plegat, unit amb la baixa producció d'habitatges nous que es dona a la ciutat de l'Hospitalet en relació a d'altres municipis de la comarca, posa en relleu la necessitat d'estructurar i donar forma a mesures que fomentin la construcció d'habitatges. En el pla es preveu que en els pròxims 10 anys es construïran 10.000 habitatges, sempre que s'aconsegueixi mantenir la intervenció pública de la que es disposa actualment, tot i que també es pot incidir en la intervenció de la iniciativa privada. Com es pot extreure del mateix Pla, "(...) la construcció d'habitatges nous no només és important per augmentar la capacitat de residència de la ciutat, sino també ho és per poder remodelar la ciutat i crear més i millors espais i equipaments públics"⁸⁵. Si aquestes proposicions tan optimistes es tiren endavant, el futur del mercat de l'habitatge, així com la configuració del parc total de la ciutat pot presentar en els propers anys una forma més adaptada a la que se'n deriva de la pròpia estructura poblacional de l'Hospitalet. Una estructura que permeti l'entrada al mercat de l'habitatge a la població jove que inicia processos d'emancipació i de formació de nous nuclis conjugals, i que tingui previst que les famílies canvien i es transformen, presentant cada cop estructures més heterogènies que, d'alguna manera, han de trobar la manera d'encabir-se en el parc d'habitatges de la ciutat.

⁸⁵ Pla l'Hospitalet 2010, 1996, pàg. 22.