

Agenda Besòs

consorcibesòs



BARCELONA
REGIONAL
AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ

Document resum

Eix Temàtic 1

Cohesió Social i Barris



Direcció:

consorcibesòs



Redacció:



Equip redactor:

Fernando Antón
Francesc Coll
Carles Donat
Ricard Gomà
Carlos González
Marta Murrià
Lara Navarro-Varas
Maite Pérez
Núria Pérez
Manel Pons

Sergio Porcel
Anna B. Sánchez
Gemma Solé
Marc Vila

Elaborat a Barcelona el juliol de 2017.

CONTINGUT

1. COHESIÓ SOCIAL I VULNERABILITATS URBANES AL TERRITORI BESÒS	5
1.1. L'impacte de la crisi econòmica i l'augment de la pobresa	5
1.2. Alguns elements de desigualtat urbana rellevants: la qüestió de l'habitatge i la percepció d'inseguretat	10
1.3. La vulnerabilitat urbana al territori Besòs	13
2. DINÀMIQUES HABITACIONALS	17
2.1. Emergència habitacional	17
2.2. Les dificultats d'accés	20
2.3. L'habitatge buit	21
2.4. L'oferta potencial d'habitatge per efecte de la mortalitat	23
2.5. Habitatges amb necessitats de rehabilitació	25
3. CLAUS DE LA DIAGNOSI	29

1. COHESIÓ SOCIAL I VULNERABILITATS URBANES AL TERRITORI BESÒS

1.1. L'impacte de la crisi econòmica i l'augment de la pobresa

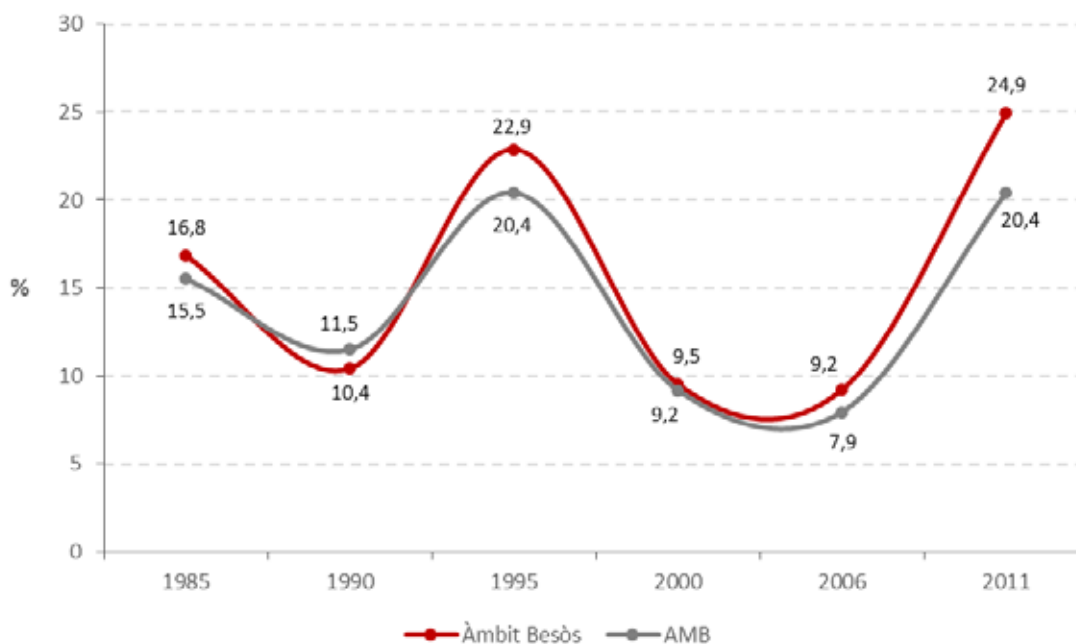
a) La vulnerabilitat de l'àmbit Besòs davant les recessions econòmiques

L'àmbit Besòs és un dels territoris de la conurbació de Barcelona que més ha acusat la darrera crisi econòmica. Però, aquest fenomen no és nou, sinó que té antecedents en anteriors episodis de recessió econòmica. El gràfic 1.1 mostra com durant les dues darreres crisis econòmiques —1992-1995 i 2007-actualitat— l'atur ha crescut a l'àmbit del Besòs per sobre de la mitjana metropolitana (1995 i 2011), tot i que les diferències es redueixen notablement

durant els moments de bonança econòmica (2000 i 2006).

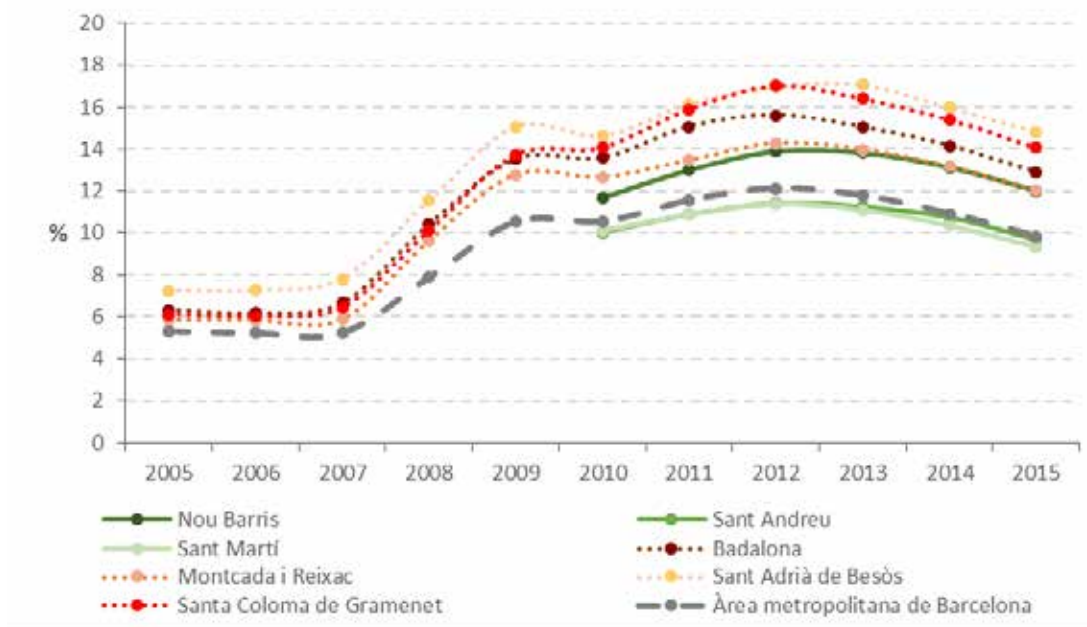
Les dades d'atur registrat permeten oferir un major detall territorial de quina ha estat l'evolució de l'atur durant l'últim període de crisi. Es pot observar com, llevat dels districtes de Barcelona de Sant Martí i Sant Andreu, la resta de municipis que conformen l'àmbit Besòs, juntament amb el districte de Nou Barris, són els territoris on les situacions d'atur es van incrementar de manera més intensa durant la darrera recessió econòmica, especialment a Sant Adrià de Besòs i a Santa Coloma de Gramenet (gràfic 1.2).

Gràfic 1.1. Taxa d'atur. Àmbit Besòs i àrea metropolitana de Barcelona, 1985-2011



Font: IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1985-2000; Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2006-2011.

Gràfic 1.2. Taxa d'atur registrat. Àmbit Besòs i àrea metropolitana de Barcelona, 2005-2015

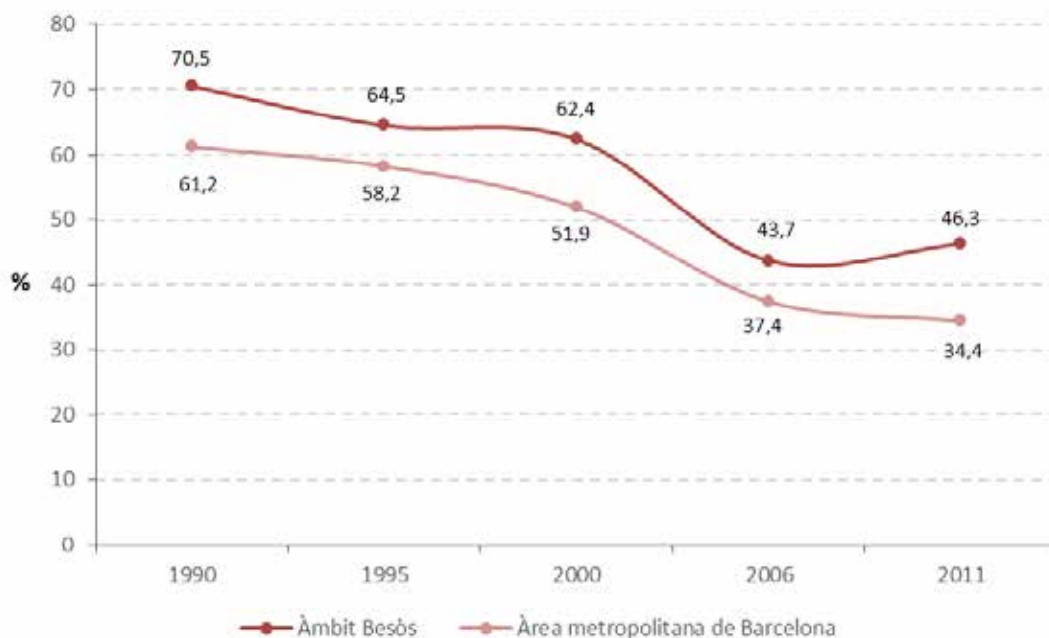


Font: IERMB, a partir de dades del Servei Nacional d'Ocupació i del Padró d'habitants, 2005-2015.

El nivell formatiu de la població potencialment activa que resideix a aquest àmbit s'erigeix com un dels factors clau a l'hora d'entendre aquesta vulnerabilitat que presenta el Besòs davant els cicles econòmics. L'evolució, entre 1990 i 2011, del percentatge de població d'entre 25 a 64 anys que com a màxim ha assolit un nivell d'educació de secundària obligatòria (gràfic 1.3), per tant de la població potencialment activa amb una qualificació baixa, mostra una reducció continuada tant a l'àmbit Besòs com al conjunt de la metròpoli de Barcelona. Tanmateix, els resultats posen de manifest que l'àmbit Besòs presenta durant tot aquest

període registres superiors a la mitjana metropolitana. És a dir, l'àmbit Besòs ha comptat durant les darreres dècades —i compta també en l'actualitat— amb una proporció més elevada de població potencialment activa poc qualificada. El nivell de competitivitat que aquesta població pot assolir en el mercat laboral és reduït, la qual cosa fa que en el seu cas augmentin les probabilitats de perdre la feina en períodes recessius i que sigui més difícil la seva (re)inserció laboral.

Gràfic 1.3. Població de 25 a 64 anys que com a màxim té una educació inferior a secundària post-obligatòria. Àmbit Besòs i àrea metropolitana de Barcelona, 1990-2011



Font: IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1990-2000; Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2006-2011.

b) El col·lapse del sistema de protecció social en el context de crisi i l'augment de la pobresa

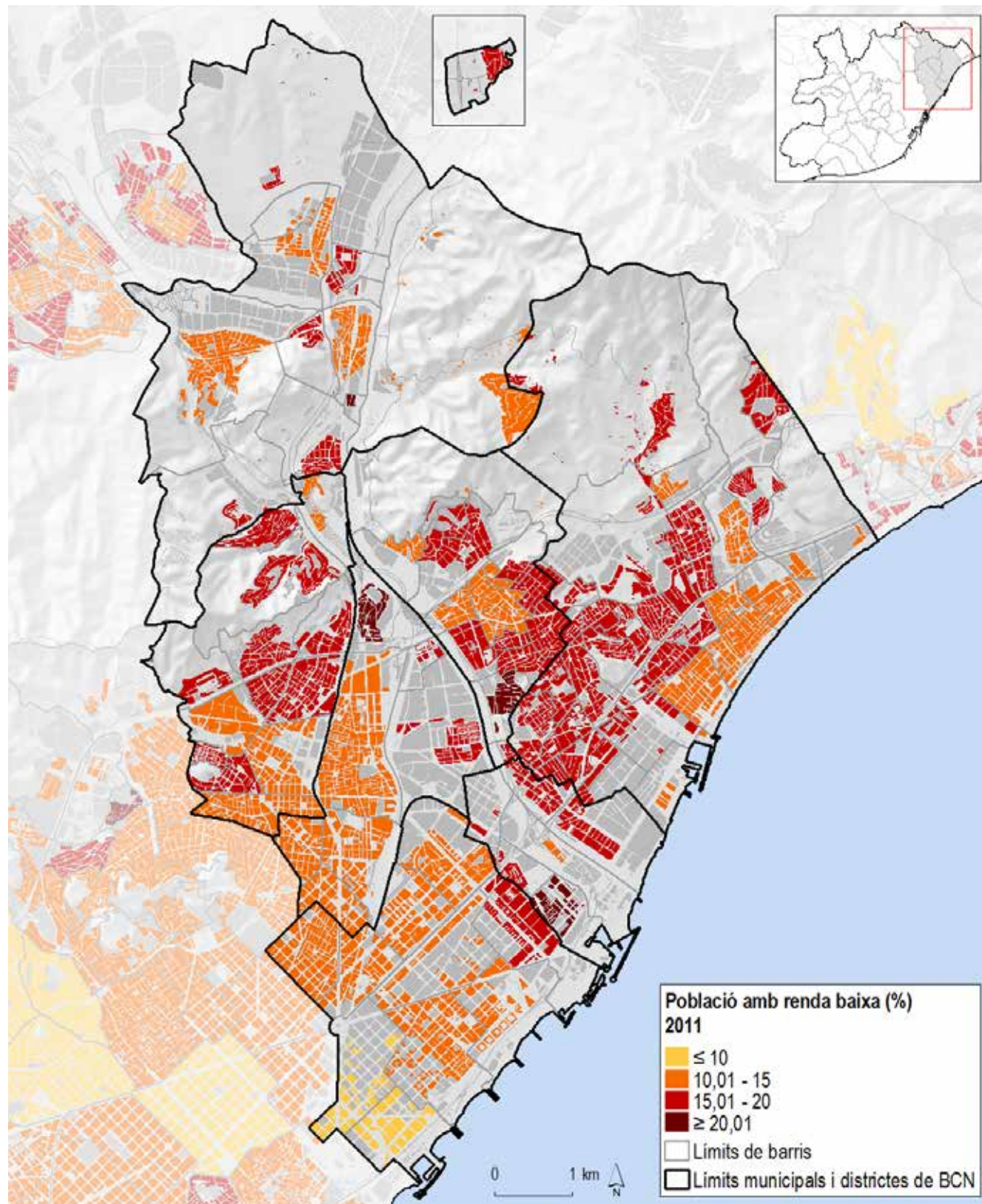
La prolongació temporal del recent període de crisi i la persistència de les dificultats per trobar feina entre la població aturada ha comportat la reducció de la protecció social per la via de les prestacions per desocupació, especialment les contributives. Aquest és un dels principals elements que explica la gran caiguda d'ingressos que s'ha produït a les llars més afectades per la crisi econòmica en el context metropolità en general i a l'àmbit Besòs en particular. Des de 2014, a l'àmbit Besòs (sense Barcelona) més de la meitat de la població aturada resident en aquest territori no rep cap tipus de prestació per desocupació.

Aquests dèficits de protecció social en relació a les situacions d'atur s'han traduït en un increment d'altres tipus de prestacions de rendes mínimes, com ara la Renda Activa d'Inserció (RAI) i la Renda Mínima d'Inserció (RMI). Cal destacar que, en termes relatius, els beneficiaris d'aquest tipus de prestacions són especialment rellevants al municipi de Sant Adrià de Besòs.

Diversos indicadors que mesuren la pobresa, tant en termes monetaris com en termes d'accés als béns bàsics de consum, confirmen que les condicions de vida de la població que resideix a l'àmbit Besòs són actualment més adverses que al conjunt de la metròpoli de Barcelona. Al 2011 el 22,7% de la població resident a l'àmbit Besòs vivia en situació de risc de pobresa moderada, per un 19,5% de la població metropolitana. També la pobresa extrema se situa lleugerament per sobre en aquest àmbit, afectant al 5,8% de la població resident, mentre que en el cas de l'àrea metropolitana de Barcelona aquest percentatge se situa en el 4,9%.

Els barris de l'àmbit Besòs que al 2011 aglutinaven la major proporció de població amb rendes baixes (per sota del 50% de la mediana de la distribució de la renda en el àrea metropolitana de Barcelona) són Trinitat Vella (Barcelona), la Mina (Sant Adrià de Besòs), el Raval (Santa Coloma de Gramenet) i la Ribera (Montcada i Reixac), on més del 20% dels residents presenten aquesta condició socioeconòmica.

Mapa 1.1. Població amb rendes baixes (<50% de la mediana de la distribució de renda metropolitana) segons barris. Àmbit Besòs, 2011



Font: IERMB y CRM-UAB, grups socials segons nivell de renda estimats a escala de secció censal a partir de dades del Cens de Població i Habitatges, 2011 (INE) i l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011 (Idescat i IERMB).

Els problemes de privació material, entesa com la incapacitat d'accés als béns de consum bàsics, de la població resident a l'àmbit Besòs són encara més punyents. La taxa de privació material, que mesura la població incapacitada per fer possible almenys 3 dels 9 ítems considerats com a bàsics per gaudir d'una mínima qualitat de vida al context europeu¹, se situa en 2011 a l'àmbit del Besòs en el 34,4%, mentre que a l'àrea metropolitana de Barcelona aquest percentatge és del 22,6%. La taxa de privació material severa que mesura

la població incapacitada per fer possible almenys 4 dels 9 ítems assenyalats anteriorment també és superior a l'àmbit Besòs (13,4%) respecte el conjunt metropolità (9,2%).

Per últim, segons els resultats de la taxa AROPE² (At Risk of Poverty or Exclusion), l'any 2011 més d'un terç de la població resident a l'àmbit Besòs es troba en situació de risc de pobresa o exclusió (34,0%), una proporció clarament superior també a la mitjana metropolitana (28,2%).

Taula 1.1. Indicadors de privació material i d'exclusió social. Àmbit Besòs i àrea metropolitana de Barcelona, 2011.
Total població

	Àmbit Besòs	Àrea metropolitana de Barcelona
Taxa de privació material	34,4	22,6
Taxa de privació material severa	13,4	9,2
Taxa AROPE (<i>At Risk Of Poverty or Exclusion</i>)	34,0	28,2

Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011.

1 Els 9 ítems que es consideren són: fer front a despeses imprevistes; anar de vacances almenys una setmana a l'any; pagar sense endarreriments rebuts de l'habitatge o de compres ajornades; realitzar un àpat de carn, pollastre o peix almenys cada dos dies; mantenir l'habitatge a una temperatura adient; tenir rentadora; tenir TV en color; tenir telèfon; tenir automòbil.

2 Aquest indicador considera que una persona està en risc de pobresa o exclusió quan la llar on viu es troba o bé en situació de risc de pobresa, o bé en situació de privació material severa, o bé forma part d'una llar amb intensitat de treball molt baixa. La intensitat de treball a la llar es calcula dividint la suma total de mesos treballats durant un any pels membres en edat activa de la llar (edat definida entre 18 i 59 anys) per la suma total dels mesos en què aquests membres de la llar poden treballar durant un any.

1.2. Alguns elements de desigualtat urbana rellevants: la qüestió de l'habitatge i la percepció d'inseguretat

a) Habitatge i cohesió social

La desigualtat urbana té en l'habitatge una de les seves principals expressions, especialment des del punt de vista de l'accés econòmic i també en relació amb les condicions d'habitabilitat. Des de la perspectiva de l'accés econòmic, la situació de la població resident a l'àmbit Besòs és ambivalent en relació al conjunt metropolità. Per una banda, el percentatge de despesa mitjana que s'ha de adreçar al pagament de l'habitatge se situa lleugerament per sota del 24% en aquest territori (23,8%), pràcticament al mateix que a l'àrea metropolitana de Barcelona (23,7%). Ara bé, l'any 2011 el percentatge de població que va patir endarreriment en el pagament de rebuts d'hipoteca o de lloguer va ser lleugerament més elevat a l'àmbit Besòs (10,2%) que al conjunt metropolità (7,5%).

Però en el que sí que l'àmbit Besòs marca clares diferències respecte al conjunt metropolità és en les condicions d'habitabilitat que presenta la població resident. La taula 1.2

mostra com les situacions de sobreocupació són molt més freqüents en aquest territori (23,9%), superant notablement el registre metropolità (9,1%). I passa el mateix també amb la privació residencial severa³ (el 7,6% de la població del Besòs pateix aquesta problemàtica, per un 3,3% de la població metropolitana).

Tot plegat, des de les dificultats per fer front al pagament de l'habitatge fins a les problemàtiques que tenen a veure amb l'espai físic que s'habita, indica que la població del Besòs pateix en major mesura aquestes problemàtiques residencials que el conjunt de la població metropolitana. S'ha de tenir en consideració que d'aquestes problemàtiques es poden derivar d'altres com la pèrdua de l'habitatge o l'empitjorament d'altres dimensions de les condicions de vida com ara la salut o el desenvolupament educatiu en el cas dels menors. En definitiva, es tracta de problemàtiques que poden acabar dificultant de manera important la integració social de la població que les pateix.

Taula 1.2 Indicadors de condicions d'habitabilitat de l'habitatge de la població de l'àmbit Besòs i l'àrea metropolitana de Barcelona, 2011. Total població

	Taxa de sobreocupació*	Taxa de privació residencial severa**
Àmbit Besòs	23,9	7,6
Àrea metropolitana de Barcelona	9,1	3,3

* Habitatge que no disposa del nombre mínim d'habitacions, considerant que cal com a mínim: una habitació per llar, una per la parella, una per cada persona de més de 18 anys de la llar (que no formen parella), una per cada dues persones del mateix sexe amb edats compreses entre els 12 i els 17 anys, una per cada persona d'entre 12 i 17 anys que no estigui comptabilitzada en les categories anteriors, i una per cada dos infants de menys de 12 anys.

**Població que viu en un habitatge sobreocupat i, a més, o bé té manca de llum natural, o bé té humitats a casa, o bé no disposa de bany o dutxa, o bé no disposa de vàter dins de casa.

Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011.

3 Aquest concepte combina la inadequació de l'habitatge en termes de nombre de membres, les seves característiques i l'espai disponible, i d'altres elements que fan referència a l'estat de manteniment de l'habitatge, la seva estructura física i la disponibilitat d'uns serveis mínims a l'interior de l'immoble.

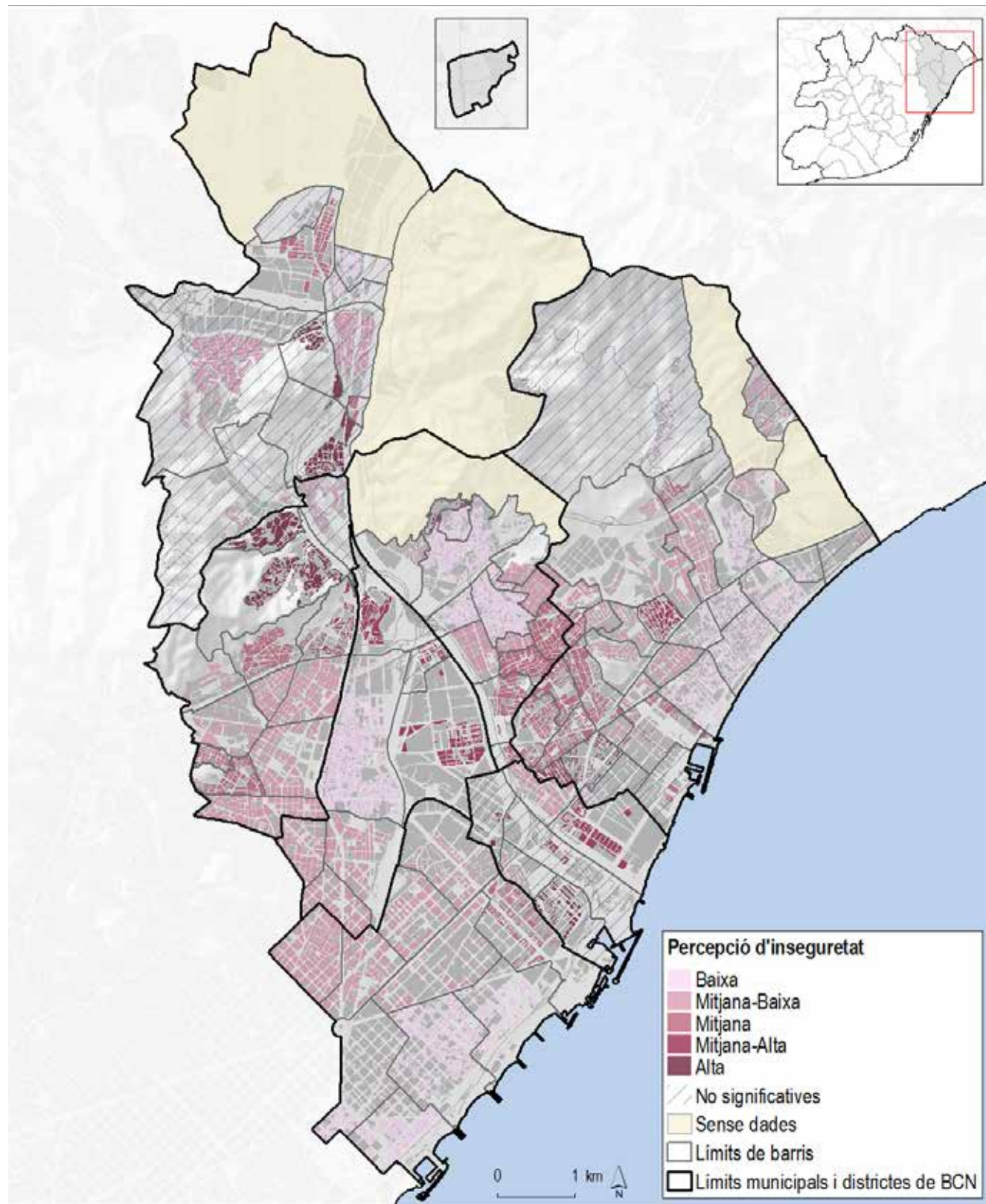
b) El repunt de la percepció d'inseguretat vinculat amb l'increment de la vulnerabilitat econòmica

En general, l'evolució de la percepció de seguretat als barris i ciutats de la metròpoli barcelonina es caracteritza per una sobtada disminució del sentiment de seguretat en el tombant de segle, després de l'augment progressiu que es va donar al llarg de la dècada dels noranta. No obstant, els canvis sobrevinguts en la composició sociodemogràfica de la població dels barris com a conseqüència de l'augment de les mobilitats residencial i geogràfica, l'increment de la desigualtat social, així com els canvis en els usos dels espais urbans, han modificat les relacions de convivència i les condicions de vida dels habitants de l'àrea metropolitana de Barcelona, afectant la seva percepció de seguretat. De manera que, en els darrers cinc anys, la tendència del sentiment d'inseguretat als barris metropolitans s'ha capgirat a l'alça.

A l'àmbit Besòs, on la percepció d'inseguretat ha estat sempre més elevada que al conjunt dels barris metropolitans, l'increment del sentiment d'inseguretat en els darrers anys s'ha produït de manera més intensa encara. L'any 2012 un 17,8% dels veïns del Besòs avalua la seguretat del seu barri per sota dels cinc punts de mitjana en una escala de 0 a 10. L'any 2016 aquesta proporció arriba fins al 26,6%.

Els resultats de l'Enquesta de Victimització agregada per al període 2012-2016 mostren que la percepció d'inseguretat es concentra predominantment en aquells barris de Sant Adrià de Besòs, de Badalona i de Barcelona que se situen al marge del riu Besòs, on es conviu amb importants vulnerabilitats econòmiques i problemes socials (mapa 1.2). Concretament, el sentiment d'inseguretat és especialment elevat als barris de Sant Roc i Artigues de Badalona, i als de Torre Baró i Ciutat Meridiana de Barcelona. També apareix com a elevada, tot i que no estadísticament significativa, la percepció d'inseguretat als barris de la Font Pudenta i Can Sant Joan de Montcada i Reixac, i als de la Mina i la Verneda de Sant Adrià de Besòs.

Mapa 1.2 Població que se sent insegura als barris. Àmbit Besòs, 2012-2016. Població de 16 anys i més



Font: IERMB, Enquesta de victimització de l'AMB 2012-2016.

1.3. La vulnerabilitat urbana al territori Besòs

a) El Besòs com a espai de centralitat de la vulnerabilitat urbana metropolitana

Una primera aproximació a escala metropolitana als resultats obtinguts a partir de l'Índex de Vulnerabilitat Urbana (IVU)⁴ mostra el predomini d'aquest fenomen a l'àrea del Besòs, juntament amb altres dos nuclis importants situats al centre de Barcelona i al nord de l'Hospitalet de Llobregat (mapa 1.3). A banda d'aquestes zones, que són potser les més rellevants en termes de superfície i intensitat, la vulnerabilitat urbana apareix també present de forma significativa a d'altres barris escampats per la perifèria metropolitana, pertanyents als municipis de Sant Vicenç dels Horts, el Prat de Llobregat, Sant Boi de Llobregat i Badia del Vallès.

En concret, en la configuració de l'eix Besòs com espai d'elevada vulnerabilitat han confluït diversos factors. D'una banda, un procés de desplaçament progressiu de problemàtiques socio-territorials cap a determinats indrets perifèrics de l'àrea metropolitana de Barcelona com a conseqüència de la millora de les zones més centrals de la metròpoli, al qual s'ha sumat la persistència d'alts nivells de vulnerabilitat urbana en alguns barris del Besòs. D'altra banda, també s'han de tenir en compte les noves dinàmiques de poblament que s'han produït en els darrers anys en aquest territori transmunicipal -arribada de població immigrada estrangera i de famílies joves i l'impacte accentuat que ha tingut la crisi econòmica en aquest àmbit-.

Al mapa 1.4 es pot observar amb més detall aquesta persistència de situacions de vulnerabilitat urbana elevada en una part important dels barris del Besòs, així com la seva extensió a nous barris en els darrers anys, especialment al municipi de Santa Coloma de Gramenet.

b) La persistència de la vulnerabilitat urbana al Besòs

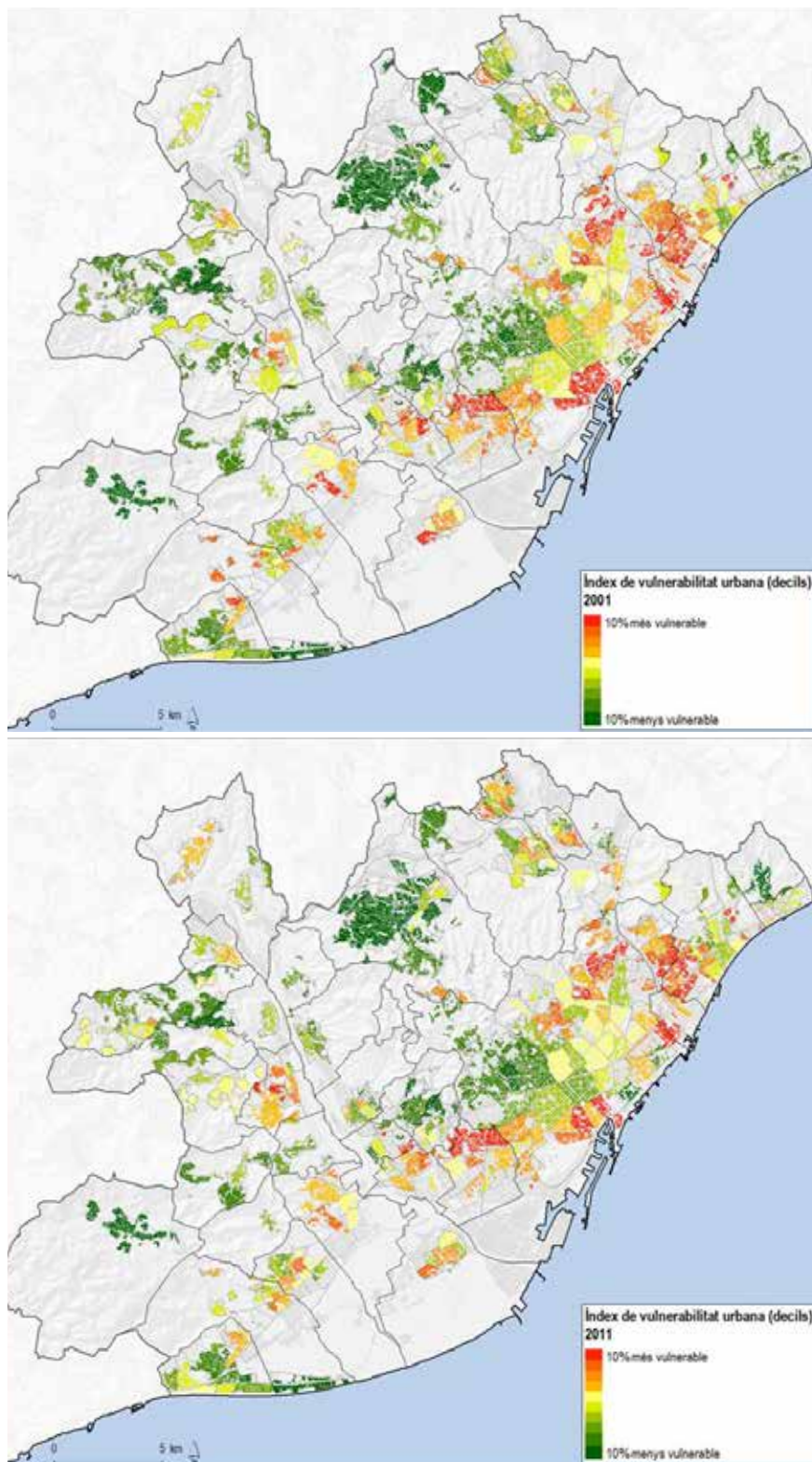
Entre 2001 i 2011 més de la meitat dels barris que componen l'àmbit Besòs es troben entre els barris metropolitans més vulnerables. Aquesta dada demostra la persistència de la vulnerabilitat urbana en aquest territori, la qual afecta particularment a 16 barris: Can Peguera (Nou Barris, Barcelona), Safarells (Santa Coloma de Gramenet), Sant Roc (Badalona), la Mina (Sant Adrià de Besòs), el Remei (Badalona), la Trinitat Nova (Nou Barris, Barcelona), el Raval (Santa Coloma de Gramenet), la Trinitat Vella (Sant Andreu, Barcelona), Verdun (Nou Barris, Barcelona), Baró de Viver (Sant Andreu, Barcelona), les Roquetes (Nou Barris, Barcelona), la Salut (Badalona), el Besòs i el Maresme (Sant Martí, Barcelona), el Turó de la Peira (Nou Barris, Barcelona), Pomar (Badalona) i Artigas (Badalona).

A banda de la persistència de la vulnerabilitat urbana en aquests barris, també s'ha de dir que durant la darrera dècada s'han produït pautes de moderació d'aquesta problemàtica en algunes zones com ara els barris de Sant Adrià de Besòs de la Verneda i la Catalana; els badalonins de la Mora i la Pau; i els barcelonins de Vallbona i Torre Baró al districte de Nou Barris i el Bon Pastor al districte de Sant Andreu. El que és més preocupant, però, són alguns barris que, si bé al 2001 no acumulaven un nivell de problemàtiques rellevant, en els darrers anys han entrat en un procés de degradació que els ha situat entre els barris més vulnerables actualment. Es tracta dels barris de la Ribera (Montcada i Reixac), Congrés (Badalona), Fondo (Santa Coloma de Gramenet), Santa Rosa (Santa Coloma de Gramenet), Manresa (Badalona), el Besòs (Sant Adrià de Besòs) i Sistrells (Badalona).

En tot cas, en relació a aquesta dinàmica que han seguit darrerament els barris del Besòs cal tenir present que aquest territori constitueix una realitat socio-territorial complexa, marcada per la discontinuïtat urbana (vies ràpides, cursos fluvials, espais industrials en desús, etc.) i una alta densitat poblacional, generada en part per l'elevada implantació en aquesta zona de polígons d'habitatges dels anys 60 i 70. Aquests elements afavoreixen la persistència de la vulnerabilitat urbana, tot i que el desplegament de polítiques socials i urbanes que s'han implementat durant els darrers anys han generat també millores significatives, particularment en les àrees educatives i urbanístiques. Es tracta, per tant, d'un territori amb dinàmiques urbanes d'inclusió i exclusió que es confronten de manera directa en processos que cal conèixer amb més profunditat per tal d'orientar les futures intervencions que s'han de desenvolupar en aquest àmbit.

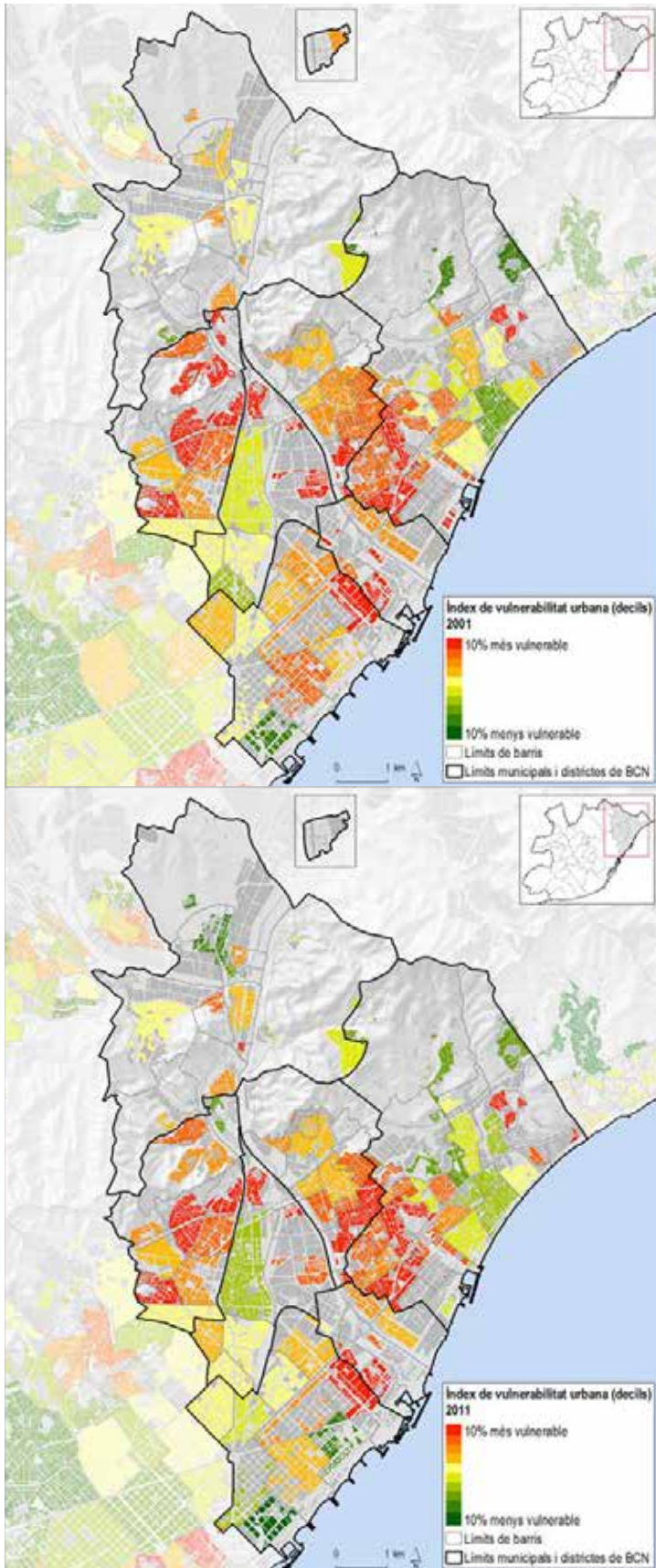
⁴ L'Índex de Vulnerabilitat Urbana (IVU) mesura la presència simultània en el territori de problemàtiques de caire social i residencial. Els aspectes que es consideren en el càlcul d'aquest indicador dissenyat per l'IERMB són: població amb rendes baixes (<50% de la mediana de la distribució de renda metropolitana); població amb estudis primaris o inferiors; taxa d'atur; població ocupada no qualificada; població estrangera de fora de l'UE-15; Llars amb tots els seus membres de 75 anys o més; edificis en estat deficient, mal estat o en estat ruïnós; llars que viuen a habitatges de menys de 50 m².

Mapa 1.3 Índex de vulnerabilitat urbana segons barris. Àrea metropolitana de Barcelona, 2001-2011



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Cens de Població i Habitatge, 2001 i 2011 (INE) i de l'estimació de grups socials segons nivells de renda familiar a escala de secció censal, 2001 i 2011 (IERMB i CRM-UAB).

Mapa 1.4 Índex de vulnerabilitat urbana segons barris. Àmbit Besòs, 2001-2011



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Cens de Població i Habitatge, 2001 i 2011 (INE) i de l'estimació de grups socials segons nivells de renda familiar a escala de secció censal, 2001 i 2011 (IERMB i CRM-UAB).

2. DINÀMIQUES HABITACIONALS

Les qüestions relacionades amb l'habitatge tenen un lloc central en els treballs urbans. Certament, l'habitatge satisfà una de les necessitats més bàsiques de la població, la de l'al·lotjament. A més, la correcta satisfacció d'aquesta necessitat es troba a la base de les relacions socials basades en la proximitat, la qualitat de l'entorn i l'espai públic, entre les principals. Malauradament, en les societats contemporànies les problemàtiques associades a l'habitatge són un dels principals focus d'estudi, degut a la incapacitat del mercat per garantir el dret a l'habitatge digne de tota la població. Aquesta incapacitat s'ha vist ampliada durant els darrers anys ja que, juntament als efectes socials de la crisi econòmica iniciada l'any 2008, s'ha produït un assenyalat retrocés de l'estat de Benestar. Aquestes problemàtiques,

a més, són especialment presents en aquelles parts de les ciutats que presenten més vulnerabilitats socials i territorials, com és el cas del territori Besòs.

En aquest capítol es tracten les qüestions relatives a la problemàtica de l'habitatge al territori Besòs. D'entrada, cal tenir present que en aquest camp hi ha una mancança significativa d'informació comparable entre tots els municipis i a nivell inframunicipal, és a dir, que permeti aprofundir en les peculiaritats d'uns teixits urbans tant diversos com els del territori Besòs. Malgrat aquestes limitacions, però, una primera diagnosi permet arribar a identificar les principals problemàtiques i dinàmiques en curs, que s'han compendiat en cinc epígrafs:

2.1. Emergència habitacional

Les famílies afectades per processos de desnonament, les persones amb dificultats per fer front a les despeses bàsiques de l'habitatge (lloguer i subministraments) i les persones sense llar, són problemàtiques especialment presents a l'àmbit del Besòs.

Com és sabut, la perllongada situació de crisi econòmica ha tingut un impacte molt assenyalat sobre el mercat de treball, on no tan sols s'ha destruït ocupació de manera molt notable sinó que a més s'està enregistrant un increment de la precarietat laboral. Aquestes dinàmiques econòmiques han donat lloc, com s'ha comentat, a un descens de la renda mitjana de les llars, però de manera substancial s'ha traduït en un increment d'aquelles llars que es situen en les franges d'ingressos i recursos més baixa. En conseqüència, el descens dels ingressos de moltes llars està plantejant tot un seguit de dificultats a l'hora de fer front a les despeses quotidianes més bàsiques, com els subministraments de serveis i, fins i tot, el pagament del lloguer o de les quotes de l'habitatge.

De fet, l'habitatge, tant en règim de lloguer com de propietat, suposa la principal despesa de les llars. En concret, segons dades de l'Enquesta de pressupostos familiars 2013 de Catalunya, les despeses relacionades amb l'habitatge representen l'any 2013 un terç de les despeses de la llar

(33,4%). Des de l'any 2006, quan aquest percentatge era del 27,1%, s'ha produït un increment continuat i força constant.

Com es ben sabut, el règim de tinença majoritari a l'àrea metropolitana de Barcelona és la propietat. No obstant, una de les conseqüències de la darrera bombolla immobiliària (1996-2007) ha estat l'increment de la població que té la propietat pendent de pagament. En efecte, tal i com es pot veure a la taula 2.1, un 74,2% de les llars de la província de Barcelona i un 76% de les llars del territori Besòs vivien en un habitatge en propietat l'any 2011 i tan sols un 20% i un 19% en lloguer, respectivament. Ara bé, si es mira amb més deteniment es pot apreciar com una part molt considerable de les llars que viuen en propietat, estan pagant una hipoteca, és a dir, que tenen pagaments pendents. En concret, al territori Besòs un 32% de les llars pagaven una hipoteca l'any 2011, mentre que un 46% ja tenien l'habitatge pagat.

Si es miren les dades per àmbits territorials, es pot apreciar com a Montcada i Reixach és on hi ha més llars que estan pagant una hipoteca (44%), seguit de Sant Adrià de Besòs (39%) i Badalona (36%). A Santa Coloma un 32% de les llars tenen pagaments pendents i tanquen la llista els districtes de Barcelona (Sant Martí i Sant Andreu, 28% i Nou Barris, 26%).

Taula 2.1. Règim de tinença de l'habitatge de les llars als àmbit dels Besòs i la província de Barcelona, 2011.

Àmbit	Llars	Lloguer	Propietat per herència o compra pagada	Propietat amb pagaments pendents	Altra forma	Cedida gratis o a baix preu
Badalona	81.795	16%	44%	36%	3%	1%
Nou Barris	68.285	20%	48%	26%	4%	2%
Sant Andreu	61.685	23%	44%	28%	4%	1%
Sant Martí	97.055	22%	44%	28%	4%	2%
Montcada i Reixac	13.005	12%	38%	44%	4%	2%
Sant Adrià de Besòs	13.035	12%	46%	39%	3%	1%
Santa Coloma de Gramenet	45.645	18%	46%	32%	4%	1%
Total Besòs	380.505	19%	45%	31%	4%	1%
Prov. Barcelona	2.168.607	20%	40,30%	33,90%	4%	2%

Font: INE, Cens de població 2011

Podem fer una aproximació a com afecta a les llars el pagament de l'habitatge a través de la taxa de sobrecàrrega de despeses de l'habitatge que mesura el percentatge de llars que dediquen el 40% o més dels seus ingressos a despeses relacionades amb l'habitatge. Els valors obtinguts el 2011 per l'àrea metropolitana (sense Barcelona) indiquen que un 15,8% de les llars havien de dedicar un 40% o més dels seus ingressos a l'habitatge, comproment la seva capacitat per afrontar la resta de despeses de la llar.

Les dades sobre desnonaments als partits judicials de Badalona, Barcelona i Santa Coloma de Gramenet sumen un total de 12.718 desnonaments executats entre els anys 2013 i 2015, és a dir, una mitjana de 4.239 desnonaments a l'any (vegeu taula 2.2). D'aquests, el 79,5% han estat desnonaments de llars que vivien de lloguer, mentre que un tan sols un 14,4% ha estat de llars que tenien una hipoteca.

Taula 2.2. Desnonaments executats. Partits Judicials de Barcelona, Badalona i Santa Coloma de Gramenet. 2013-2015

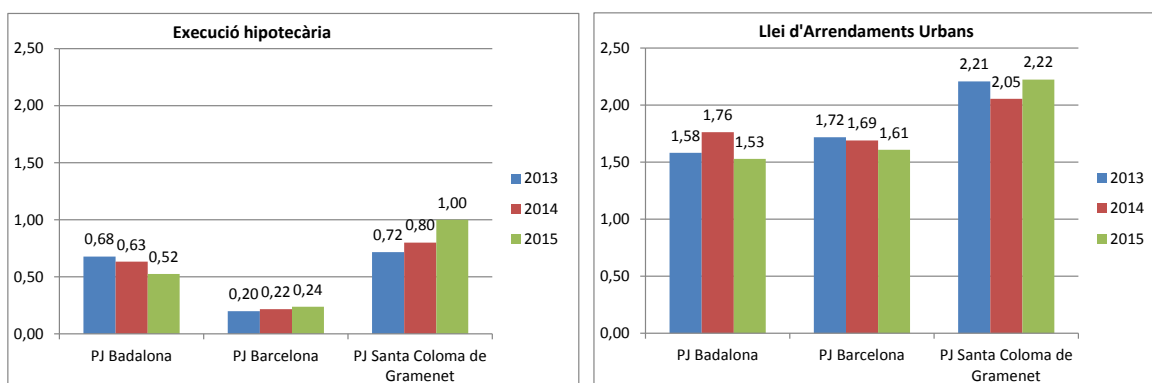
	2013		2014		2015		2013-2015		2013-2015- mitjana anual	
	Execució Hipotecària		Execució Hipotecària		Execució Hipotecària		Execució Hipotecària		Execució Hipotecària	
Execució Hipotecària	586	13,6%	610	14,1%	636	15,6%	1.832	14,4%	611	14,4%
Llei d'Arrendaments Urbans	3.455	80,0%	3.416	79,1%	3.243	79,5%	10.114	79,5%	3.371	79,5%
Altres	280	6,5%	290	6,7%	202	4,9%	772	6,1%	257	6,1%
Total	4.321	100,0%	4.316	100,0%	4.081	100,0%	12.718	100,0%	4.239	100,0%

Font: Consejo General del Poder Judicial

Per àmbits, cal destacar abans que res, que a tots els partits judicials hi ha més desnonaments per lloguer que per hipoteca (Gràfic 2.1), tot i que, és sobretot a Barcelona, on aquesta diferència és més notable. En segon lloc, cal fer menció especial a Santa Coloma de Gramenet, ja que és el partit judicial on hi ha més desnonaments executats per mil habitants, tant si s'atén a les execucions hipotecàries com si s'atén als desnonaments de llogaters. A més, és l'únic

dels tres partits judicials on l'evolució dels desnonaments executats durant els darrers anys és creixent. Finalment, al partit de Badalona que inclou també el Masnou i Sant Adrià de Besòs, les execucions hipotecàries, tot i la disminució encara es situen en valors força elevats, molt per sobre del partit de Barcelona. Així mateix, els desnonaments per lloguer a Badalona es situen a l'alçada dels de Barcelona.

Gràfic 2.1 Desnonaments executats per mil habitants. Partits Judicials de Barcelona, Badalona i Santa Coloma de Gramenet. 2013-2015



Font: Consejo General del Poder Judicial

Aquestes dades es poden complementar amb les que s'han obtingut de l'estudi realitzat per la PAH i l'observatori DESC a partir de 957 casos atesos per l'entitat a la ciutat de Barcelona i que indiquen que en els tres districtes de l'eix Besòs (Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí) es concentren el 65,8% dels casos atesos.

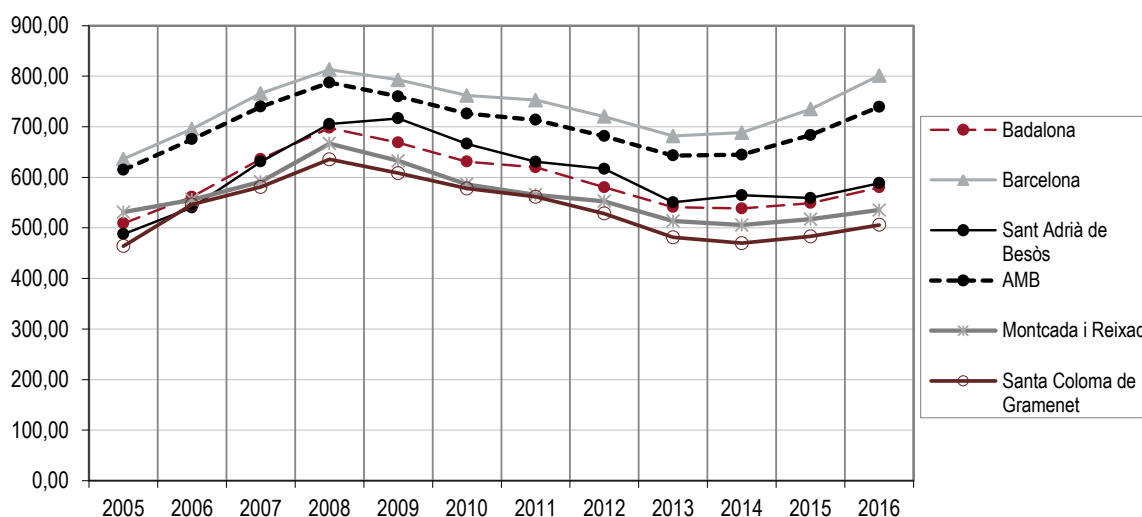
2.2. Les dificultats d'accés

Entre el 2014 i el 2016 els preus de lloguer s'han incrementat a tots els municipis i districtes de l'eix Besòs: entre un 4,3% a Sant Adrià del Besòs i un 12,4% a Nou Barris. Fins i tot, el lloguer d'habitacions es situa en la majoria de barris al voltant dels 300€ més despeses. En aquestes condicions de mercat i donada la situació del mercat de treball i la tendència a la pauperització dels grups de població amb menys ingressos, el fenomen de la sobreocupació i l'infrahabitatge podria estendre's.

En el context de crisi econòmica i social de la darrera dècada, en el mercat immobiliari, en canvi, s'està produint

un assenyalat increment dels preus, especialment en espais centrals de l'àrea metropolitana, però també en d'altres molt més vulnerables, com per exemple l'eix Besòs. Així, si s'atén al preu mitjà de lloguer (vegeu figura 17), es pot apreciar com entre els anys 2014 i 2016 els preus mitjans de lloguer s'han incrementat a tots els municipis de l'eix. En concret, a la ciutat de Barcelona s'ha incrementat un 16,4% (A Nou Barris un 12,4%, a Sant Andreu un 12,1% i a Sant Martí un 20,4%). Per la seva a Badalona els preus mitjans de lloguer han crescut un 7,7%, a Sant Adrià de Besòs un 4,3%, a Montcada i Reixach un 5,9% i a Santa Coloma de Gramenet un 7,6%

Gràfic 2.2 Habitatges de lloguer. Preu mitjà de lloguer (€/mes) 2005-2016



Font:

Aquest assenyalat increment dels preus d'apartaments, també té el seu reflex l'oferta i en els preus mitjans del lloguer d'habitacions en pisos compartits (vegeu taula 14). De fet, aquesta modalitat apareix com a una alternativa més econòmica que el lloguer d'un habitatge complet i està cada cop més present als portal immobiliaris però queda al marge de les estadístiques perquè no hi ha l'obligació de dipositar el contracte a l'INCASOL. En relació al seu volum, en alguns àmbits s'equipara a la de lloguer d'habitatges: a Sant Andreu i Badalona és pràcticament la mateixa. Fins i tot, en barris com Trinitat Vella no hi ha oferta d'habitatge de lloguer però sí d'habitacions. Pel que fa al preu mitjà de lloguer d'habitacions, els preus oscil·len entre els 254 € al mes a Montcada i Reixach i els 382 € a Sant Martí.

Un dels indicadors que permet aproximar-se a les dificultats d'accés a l'habitatge és la població que està inscrita en el Registre Únic de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial. Certament, es tracta d'una primera aproximació ja que, com sovint s'ha destacat, no tota la població amb dificultats està inscrita, bé per desconeixement, bé per haver perdut l'esperança. Amb aquestes limitacions, es pot apreciar com l'any 2015 hi havia gairebé 32.000 inscrits al registre d'HPO als municipis del territori Besòs. Això representa un lleuger retrocés respecte un any abans, però un increment significatiu respecte el 2012 quan no els inscrits no arribaven als 30.000. Cal destacar que a tots els municipis s'ha produït una tendència creixent, amb excepció de Barcelona, on precisament el 2015 han disminuït de manera rellevant.

Taula 2.3 Oferta i preus lloguer d'habitacions en pis compartit. Idealista, 4T 2016

	Oferta		Preu mig
Nou Barris	62	18%	325,16 €
Sant Andreu	60	18%	332,88 €
Sant Martí	128	38%	382,23 €
Badalona	61	18%	302,05 €
Montcada i Reixac	5	1%	254,00 €
Sant Adrià de Besòs	10	3%	399,50 €
Sant Coloma de Gramenet	14	4%	266,79 €
Total	340	100%	342,60 €

Font:

Taula 2.4. Persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial segons el municipi on es sol·licita habitatge

Municipi	2012	2013	2014	2015
Badalona	913	1.771	2.125	2.749
Barcelona	27.816	28.477	29.425	27.499
Montcada i Reixac	80	134	192	304
Sant Adrià de Besòs	510	533	563	660
Santa Coloma de Gramenet	379	35	616	761
Total	29.698	30.950	32.921	31.973

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

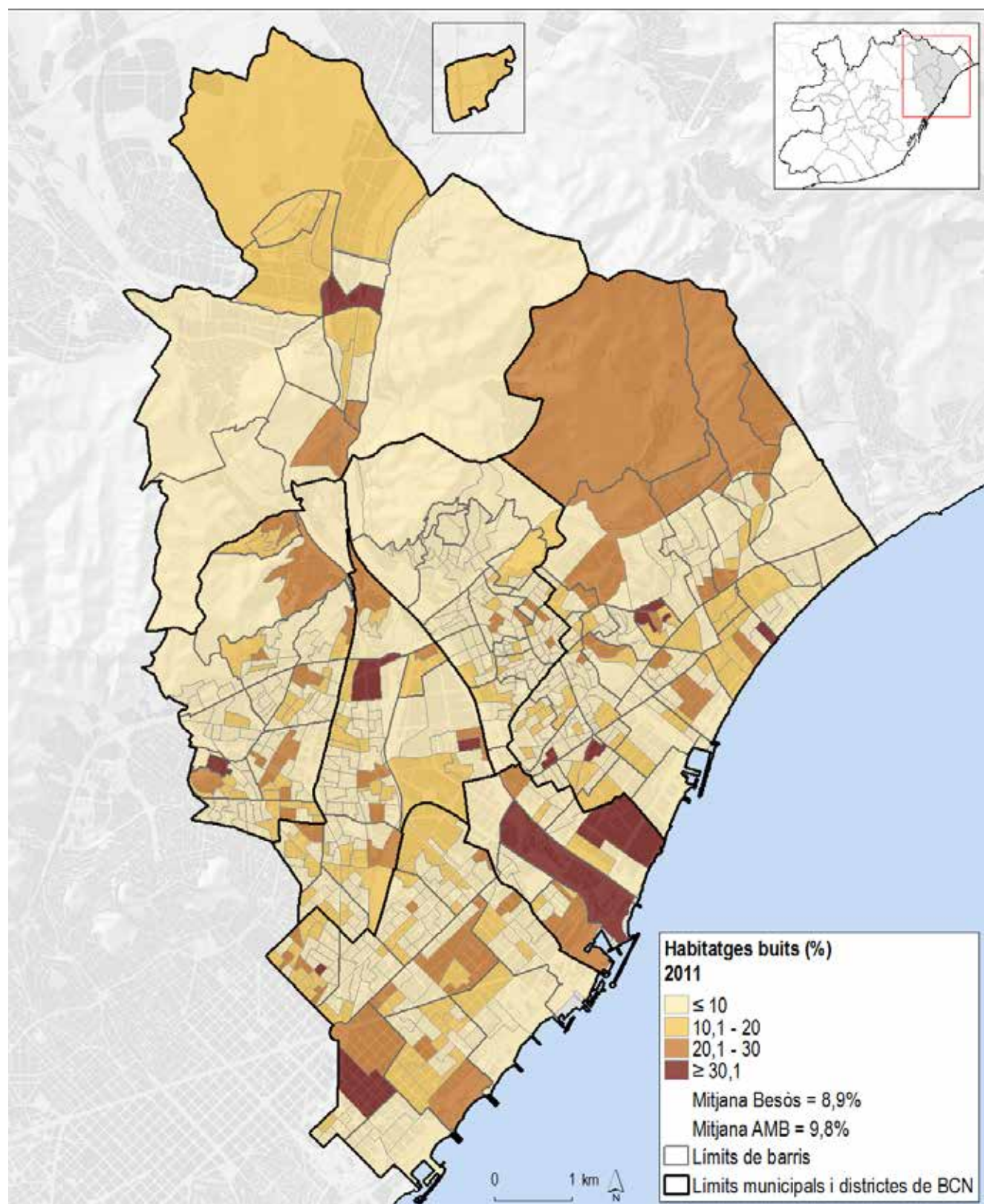
2.3. L'habitatge buit

Les situacions d'emergència habitacional i de dificultat d'accés a l'habitatge contrasten amb la presència d'un significatiu parc d'habitatge buit a l'eix Besòs. Segons el cens, al territori Besòs hi hauria 39.225 habitatges buits, un 9% del total.

Com s'acaba de veure, d'acord amb el Cens de 2011 a l'àmbit del Besòs hi ha 39.225 habitatges buits. La seva distribució, però, no és homogènia. L'anàlisi de la informació disponible per seccions censals permet fer una aproximació a com es disposa l'habitatge buit als diferents barris i zones. Els barris que presenten un major pes d'habitatges buits (per sobre del 30%) es detallen a continuació. Abans, però, cal avançar que en alguns casos la informació facilitada per alguns agents entrevistats, matisen la informació obtinguda en el Cens.

- A Sant Adrià de Besòs, hi ha dos barris amb més d'un 30% d'habitatges buits: La Catalana i Sant Joan Baptista. Cal tenir en compte que la informació és de l'any 2011. Aportacions del Consorci del Besòs recollides en les sessions de treball de la Comissió Tècnica, matisen una major ocupació en els habitatges de La Catalana.
- A Montcada i Reixac, a Carrerada.
- Al districte de Sant Martí, el Parc i la Llacuna del Poblenou
- Al districte de Nou Barris, Can Peguera. En aquest cas, no hi ha la percepció per part de l'equip de treball d'un percentatge tan gran d'habitatges buits.
- Al districte de Sant Andreu, la zona afectada de les casetes de Bon Pastor i la zona de Torres i Bages. De nou cal tenir en compte que el cens es realitza el 2011.
- A Badalona, al Congrés i a Sant Mori de Llefià (tocant a Sant Adrià de Besòs); el barri de Sant Crist de Cabanyes i la secció del barri Centre de Badalona que limita amb Casagemes i el mar (008).

Mapa 2.1 Percentatge d'habitatges buits. Territori Besòs. 2011



Font: INE, Cens de població i habitatges 2011

2.4 L'oferta potencial d'habitatge per efecte de la mortalitat

Es detecta una assenyalada sobreoferta potencial d'habitatge per evolució de l'estructura per edats en els districtes de l'eix Besòs de Barcelona. En canvi, en els barris on hi ha hagut més immigració internacional hi hauria una mancança d'habitatges.

En aquesta fase del treball no s'ha quantificat el potencial d'obra nova. Tanmateix, com és ben sabut, en un àmbit urbà consolidat, en què el principal potencial d'habitatge es troba en el parc existent, cal explorar maneres d'estimar la disponibilitat d'aquest potencial d'habitatge a mig termini així com poder preveure àmbits on el parc d'habitatge existent podria quedar vacant o sotmès a fortes pressions de demanda.

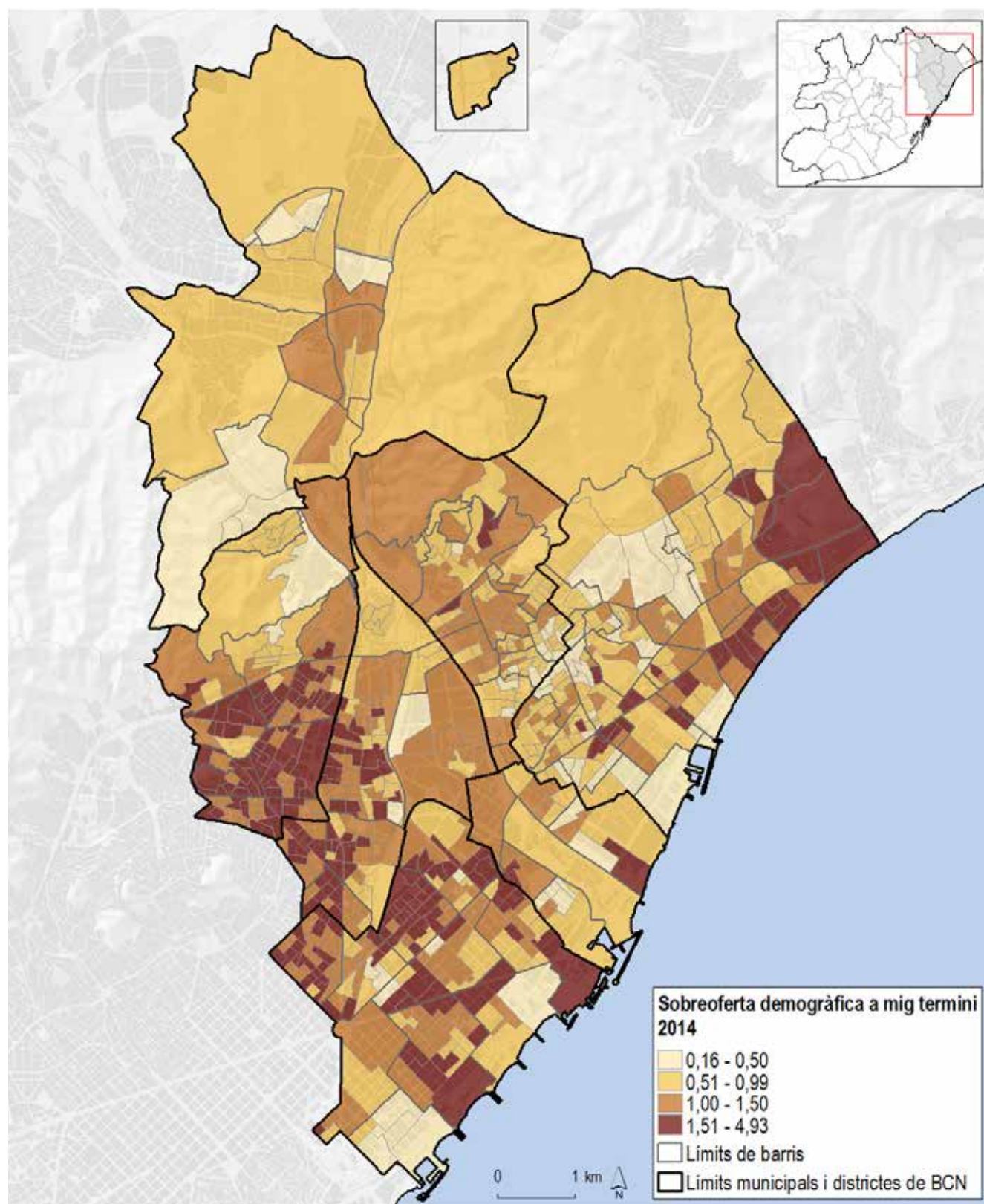
L'índex de sobreoferta d'habitatge a mig termini per factors demogràfics és un primer indicador per a relacionar l'evolució de l'estructura demogràfica amb la capacitat de donar resposta a les necessitats d'habitatge del parc existent.

Aquest índex compara la població de 75 anys i més, que a mig termini, deixarà desocupats habitatges per efecte de la mortalitat; amb la població joves de 15 a 24 anys, que en mateix període s'emanciparà. L'objectiu es detectar, d'una banda, zones on per efecte de l'envelliment hi hagi un potencial d'habitatges que quedin buits i d'altra banda, permet fer una avaluació de les possibilitats que tindran els joves d'emancipar-se a un pis del mateix barri o àmbit on viuen.

A partir del Padró continu de població (2014) podem veure a nivell de secció censal quins àmbits queden molt per sota d'1, el valor que indicaria un equilibri entre els dos grups d'edat i per tant, permetria que la població jove ocupés els habitatges que queden buits per mortalitat.

Destaquen, però, com a àmbit amb una major presència de població major de 75 anys en relació a la població de 15 a 24 anys.

Mapa 2.2. Índex de sobreoferta a mig termini per evolució de l'estructura demogràfica.



Font: INE, padró continu de població 2014

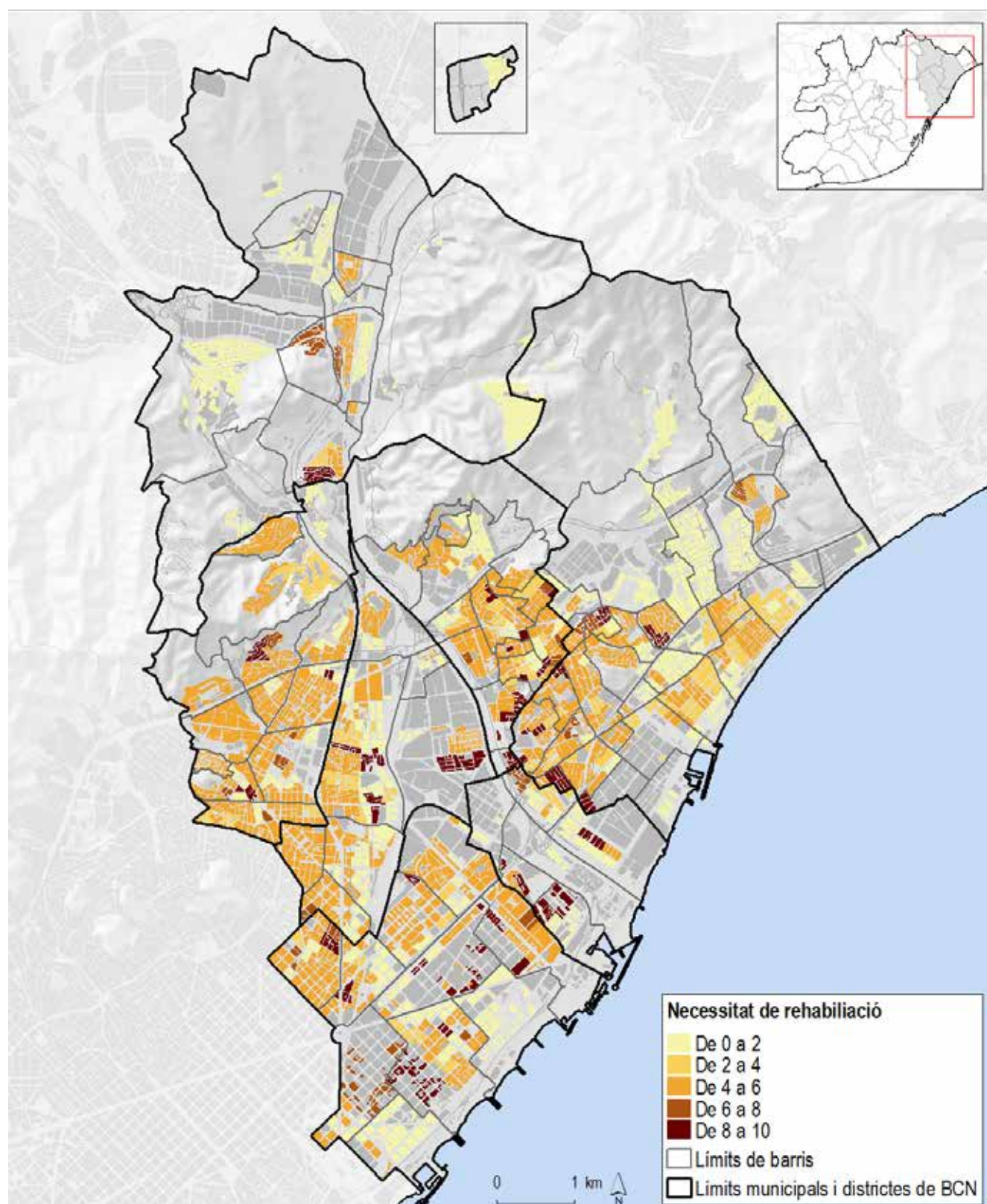
2.5. Habitatges amb necessitats de rehabilitació

Es detecten zones amb concentració d'edificis amb necessitats de rehabilitació. Es tracta de teixits històrics (abans 1900 i del primer terç segle xx) i, sobretot, de desenvolupaments del període 1950-1970 (polígons, teixits amb promocions mitjanes i petites, orígens amb urbanització marginal). Aquesta aproximació al parc s'hauria de complementar amb una caracterització energètica dels edificis i dels trets socioeconòmics i demogràfics de la població que hi viu en aquestes zones.

Tot encreuant les dades d'antiguitat i d'estat dels edificis s'ha elaborat un indicador sintètic a partir del percentatge d'habitatges anteriors a 1981 i del percentatge d'edificis en estat ruïnós o en mal estat. Així, les àrees amb més edificis amb necessitat de reformes serien:

- **Eix Serra d'en Mena:** A Santa Coloma, el barri del Raval i els teixits amb més pendent que pugen cap a la línia de Carena de la Serra d'en Mena (passeig de la Circumval·lació) en els barris de Santa Rosa i Fondo. A Badalona, aquest eix té continuïtat a l'altre vessant de la serra d'en Mena: al nord del barri de Sant Joan de Llefià, al barri de La Pau i al nord del barri de La Lloreda. Es tracta, en el seu conjunt de teixits residencials desenvolupats durant el període del desarrollismo mitjançant promocions mitjanes o petites, i en alguns casos amb edificacions d'autoconstrucció (sobretot a Badalona), on predominen edificis de planta baixa més 3 (sobretot a Santa Coloma) i més 2 (sobretot a Badalona). En definitiva, no són polígons d'habitatge ni promocions d'habitatge massiu, la qual cosa implica una major dificultat per fer front a les obres de rehabilitació per part de la comunitat de propietaris, ja que en cada edifici viuen pocs propietaris. Dins d'aquest eix, també cal destacar teixits d'edificis amb més alçades amb necessitat de reforma, tal i com mostren les taques més fosques al barri de Sant Antoni de Llefià.
- **Safaretjos a Santa Coloma i centre de Sant Adrià:** Es tracta de teixits històrics, que en el cas dels Safaretjos estan immersos en una zona de transformació urbanística.
- **Sant Crist de Can Cabanyes a Badalona:** Encara a Badalona, també cal destacar la part del barri del Crist de Can Cabanyes, que toca a la riera de Sant Joan. Es tracta, precisament, de la part del barri amb un major predomini de promocions reduïdes de planta baixa més 2 o més 3 i on també hi ha un elevat percentatge d'autoconstrucció.
- **Artigas i el Remei a Badalona:** En aquests barris s'aprecien taques molt importants d'edificis amb necessitats de rehabilitació. Es tracta de les parts que es troben a tocar amb el municipi de Sant Adrià. De nou, es tracta de teixits amb predomini de promocions mitjanes i petites en edificis de planta baixa més 2 o més 3, sobretot al barri del Remei. En canvi, al barri d'Artigas hi ha una major diversitat de tipologia edificatòria.
- **Barri Sant Joan Baptista a Sant Adrià:** Es tracta dels edificis que es troben entre l'Avinguda de la Mare de Deu del Carme i l'Avinguda de la Platja. Es tracta del barri edificat a partir de la urbanització Font i Vinyals a la dècada de 1920 i que ja es troba ben consolidat abans de la guerra. Amb els anys, algunes parcel·les s'han renovat però encara predominen edificis antics. Les tipologies edificatòries predominants són de planta baixa més dos i més tres, amb presència important d'autoconstrucció.
- **La Mina i el barri del Besòs a Sant Adrià (POLÍGONS):** Barris amb característiques sociodemogràfiques diferents però que des del punt de vista de l'edificació es caracteritzen per ser barris amb edificis plurifamiliars amb un nombre elevat de plantes. Es tracta, a diferència, de la major part de teixits vists fins aquí, de promocions d'habitatge massiu. El polígon de la Mina (1971), de promoció pública (Patronat Municipal de l'Habitatge) principalment amb l'objectiu de real·lotjar les famílies que vivien en alguns dels barris de barraques de Barcelona (Camp de la Bota, Montjuïc, La Perona...). El polígon de Cobasa (1963/64), de promoció més tardana i per promotors privats, amb famílies d'origen obrer, majoritàriament arribades durant la segona gran onada migratòria del segle xx a Catalunya, que compren l'habitatge.
- **El barri del Besòs-Maresme a Sant Martí (POLÍGONS):** Es tracta dels polígons del Maresme (1960), d'origen privat i del Sud-Oest del Besòs (1960), promogut pel Patronat Municipal de l'Habitatge.
- **El Bon Pastor a Sant Andreu:** En el mapa s'identifiquen dos parts del barri amb una assenyalada concentració d'edificis amb necessitat de reforma. Per una banda, els edificis de Bon Pastor afectats pel procés d'enderrocament i substitució que per la seva situació es troben en pitjors condicions, alguns d'ells ja sense residents i, d'altres, en canvi, encara amb ocupants. Per altra banda, els edificis que no formen part del polígon originari de Bon Pastor i que estan al sud del Carrer Sant Adrià, on hi ha tipologies edificatòries ben diverses sobre la mateixa trama urbana. Des dels edificis ja aixecats abans de la Guerra Civil de planta baixa o de planta baixa més u,

Mapa 2.3 Estimació d'edificis amb necessitats de rehabilitació. Territori Besòs. 2011



Font: Elaboració pròpia a partir de Cens 2011

fins a edificis de més alçades (planta baixa més cinc, més sis) dels anys seixanta i setanta en promocions aïllades i també en grans promocions. I passant per edificis d'aquest mateix període de planta baixa més 3 i més 4 de promocions petites.

- **Casc antic de Sant Andreu:** En el barri de Sant Andreu, s'aprecien taques amb edificis que necessiten rehabilitació en el seu teixit històric.
- **Les Roquetes a Nou Barris:** Al barri de Roquetes, destaca el percentatge d'edificis amb necessitats de rehabilitació sobretot la part nord del barri. Es tracta de les edificacions del període 1960-1970,

construïdes moltes d'elles en zones d'elevades pendents i amb molta presència d'autoconstrucció. Malgrat les dificultats de l'orografia hi ha molts edificis que superen les tres plantes, encara que degut a les dimensions de les parcel·les en molts casos no hi ha més d'un o dos habitatges.

- **Can Sant Joan a Montcada i Reixac:** A Montcada, la zona que té un percentatge d'edificis més elevat amb necessitats de rehabilitació es localitza a la part més alta del barri de Can Sant Joan al vessant nord del turó de Vallbona. Es tracta d'una zona amb edificis de poca alçada, molts d'ells unifamiliars, i amb un percentatge significatiu d'autoconstrucció.

3. CLAUS DE LA DIAGNOSI

Tant a l'any 2001 com al 2011, l'àmbit Besòs presenta un percentatge superior de barris situats en els decils de major vulnerabilitat urbana en relació a la distribució metropolitana. La probabilitat de persistència de la vulnerabilitat urbana és més elevat a l'extrem inferior, és a dir, són els barris més vulnerables del Besòs els que menys veuen alterat el seu grau de vulnerabilitat urbana. El 70% dels barris del decil més vulnerable al 2011 també pertanyien a aquest decil l'any 2001. De fet, l'any 2001, dels 39 barris metropolitans més vulnerables, 23 (59%) pertanyien a l'àmbit Besòs, la mateixa xifra que al 2011. Aquestes dades tornen a demostrar, per tant, l'estabilitat i el pes de la vulnerabilitat urbana a l'àmbit Besòs.

Dos dels factors determinants de la vulnerabilitat social als barris del Besòs, estretament vinculats entre ells, són la formació i l'atur. L'àrea del Besòs ha comptat històricament —i compta també en l'actualitat— amb un capital humà menys qualificat, la qual cosa contribueix a generar fonamentalment unes majors dificultats per a la integració laboral, econòmica i residencial d'aquesta població, però també pot derivar en efectes en d'altres dimensions, com ara la salut. En relació a l'atur, l'any 2011 es poden distingir dues grans àrees especialment afectades per la incidència de l'atur en ple context de crisi, les quals agrupen un conjunt de barris contigus que registren taxes d'atur superiors al 40%: el Raval (45,9%), Safarells (44,2%) i Can Franquesa (40,1%) a Santa Coloma de Gramenet; Baró de Viver (43,1%) i Can Peguera (42,7%) a Barcelona; i Pomar (40,8%) a Badalona.

Un altre element vinculat a la vulnerabilitat urbana, la percepció d'inseguretat, ha estat sempre més elevada a l'àmbit Besòs que al conjunt dels barris metropolitans, i l'increment del sentiment d'inseguretat en els darrers anys es mostra amb una major intensitat. La sensació d'inseguretat és especialment elevada al districte de Nou Barris de Barcelona i als municipis de Badalona i Sant Adrià de Besòs, on la proporció de veïns que suspensen la seguretat és significativament més alta que la del conjunt de l'àmbit Besòs en gairebé tots els anys del període 2012-2016.

En quant als equipaments de proximitat, en general existeix una distribució desigual de la cobertura de proximitat d'aquests equipaments. Són els barris amb tipologies d'urbanisme dispers (els blocs aïllats d'habitatge plurifamiliar i els barris d'habitatges unifamiliars) els que pateixen en major grau la baixa cobertura de proximitat dels equipaments. A aquest factor diferenciador s'ha d'afegir la variable social, amb forta incidència sobre les classes treballadores. La combinació d'ambdós components posiciona a les poblacions residents en aquests barris en una situació d'especial vulnerabilitat.

Per últim, en relació al dret a l'habitatge, malgrat les limitacions en disposar de fonts d'informació adequades per treballar al nivell territorial òptim, en aquests treballs s'ha arribat a detectar algunes de les principals problemàtiques que restringeixen el dret a l'habitatge digne de la població. A continuació, es presenten un conjunt de conclusions i recomanacions que s'extreuen de l'anàlisi realitzada.

La primera qüestió, la més peremptòria, és continuar amb l'esforç de les administracions locals i dels moviments ciutadans per donar assistència i solucions a les persones que es troben en risc de pèrdua de l'habitatge o que tenen dificultats per realitzar pagament de l'habitatge. A l'àmbit del Besòs aquestes problemàtiques tenen una assenyalada incidència. Per una banda, els treballs realitzats per l'Observatori DESC per Barcelona, mostren la seva incidència a Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí (un 65,8% dels casos atesos per la PAH a la ciutat són en aquests districtes). Per altra banda, les dades del Consejo General del Poder Judicial mostren com a Badalona, Sant Adrià i, de manera molt destacada, a Santa Coloma de Gramenet aquesta problemàtica és molt present.

Una segona qüestió és la de les dificultats d'accés a l'habitatge i la seva possible deriva en condicions d'infrahabitatge i/o sobreocupació. Certament, les dades que s'han analitzat sobre el mercat mostren com en alguns dels barris del territori Besòs, malgrat tractar-se de zones amb preus relativament baixos, l'esforç d'accés a l'habitatge d'una llar és força elevat. Fins i tot, el lloguer d'habitacions es situa en la majoria de barris al voltant dels 300 € més

despeses. En aquestes condicions de mercat i donada la situació del mercat de treball i la tendència a la pauperització dels grups de població amb menys ingressos, el fenomen de la sobreocupació i l'infrahabitatge podria estendre's.

Un tercer aspecte que s'ha tractat ha estat el dels habitatges buits. Certament no es pot avançar massa a partir del cens que, com és sabut, presenta limitacions importants per conèixer aquesta realitat. Tanmateix, aquesta és una qüestió que podria tenir molta importància en el territori Besòs. En efecte, segurament no es tracta només d'habitatges de grans tenidor i d'entitats financeres que estan buits i que s'haurien de mobilitzar sinó que, per les característiques del teixit residencial i del parc d'habitatges segurament també deu haver-hi un parc de petits propietaris d'habitatges amb dèficits d'habitabilitat que requeririen operacions de reforma per incorporar-los al mercat. Aquesta qüestió relligaria doncs, amb el tema de la rehabilitació. Donades les limitacions en les fonts d'informació, per avançar en aquesta qüestió hi ha diferents possibilitats. Una primera seria esperar a veure els resultats del Cens d'habitatges buits que està preparant l'Ajuntament de Barcelona i mirar les tipologies i conclusions que se'n poden extreure. Una altra seria fer una prova pilot a alguns barris del marge esquerre del Besòs.

La quarta temàtica introduïda ha estat la de l'oferta d'habitatge. En aquest camp no es disposa del potencial d'habitatge d'obra nova però en canvi s'ha realitzat una aproximació sobre el potencial d'habitatge que podria entrar al mercat per efecte de la mortalitat. En localitzar aquest parc en el territori, s'ha vist com en els barris més envellits, sobretot en el marge dret, hi ha una situació de potencial sobreoferta. En canvi, en el marge esquerre, on hi ha molts barris rejuvenits per l'arribada de població estrangera, la situació al llarg de la propera dècada podria ser d'escassetat. Això contrasta, ben clarament, amb l'existència d'habitatge buit.

Finalment, la darrera qüestió que s'ha tractat és l'estat del parc i les necessitats de rehabilitació. En el marc d'aquest curt però intens treball s'ha detectat unes àrees amb un percentatge elevat d'edificis que necessitarien rehabilitació. Certament, és una primera aproximació, però té el valor afegit respecte d'altres delimitacions de zones amb necessitats de rehabilitació que considera tot el territori Besòs i que,

a més, elabora una tipologia d'àrees amb necessitats de rehabilitació a partir dels següents criteris: l'alçada dels edificis, l'antiguitat del teixit urbà, la tipologia edificatòria, la dimensió de la promoció i de la unitat de gestió i, finalment, el tipus de promotor.

Els resultats, com s'ha vist, són ben clarificadors i d'enorme interès a l'hora d'aplicar polítiques públiques. Es tracta, doncs, d'un camp d'enorme interès en el que caldria aprofundir i al mateix temps ampliar les dimensions a considerar en el procés de rehabilitació. Així, d'una banda s'hauria d'aprofundir en la caracterització de les àrees de rehabilitació tot millorant la informació i l'anàlisi a partir dels criteris que s'acaben de veure. A més, s'haurien d'incorporar les qüestions relatives a l'eficiència energètica dels edificis. Per altra banda, un cop definides i caracteritzades aquestes àrees de rehabilitació a partir de la consideració de les característiques dels edificis s'hauria de continuar amb altra dimensió: la de caracteritzar la població que hi viu, sobretot a partir de les seves possibilitats econòmiques d'afrontar les despeses de la rehabilitació. O dit d'una altra manera, s'hauria de considerar, a més de les necessitats de rehabilitació del parc, les possibilitats econòmiques de la població.

Aquesta és una qüestió que relliga amb les dues problemàtiques que ja s'han plantejat. D'una banda, es necessari mobilitzar la major part del parc disponible ja que, en absència d'un parc públic de lloguer, és un dels mecanismes per incidir en la moderació de preus. Per altra, un dels incentius per mobilitzar parc es pot trobar en subvencionar la rehabilitació. Finalment, en els ajuts públics a la rehabilitació hauria d'haver mecanismes que evitin l'increment dels preus dels habitatges al llogaters.

En definitiva, seguiment de les situacions de sobreocupació i infrahabitatge i emergència habitacional, gestió del parc d'habitatges buit, rehabilitació, són els principals camps on es focalitzen les problemàtiques d'habitatge a l'àrea metropolitana de Barcelona i de manera destacada al territori Besòs. Aquesta primera diagnosi permet disposar d'un primer marc de referència per afrontar aquestes problemàtiques des d'una escala supramunicipal, metropolitana.

consorcibesòs
●●●●



BARCELONA
REGIONAL
AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ