



Relatoria

La Jornada **Urgent: solucions innovadores en habitatge públic** va tenir lloc el passat 1 de març, al Pati Manning de Barcelona.

La Jornada fou organitzada per l'**Observatori DESC** i l'**Ajuntament de Barcelona**.

La relatoria ha estat elaborada per **Sophia Torres**, politòloga, i **Cora Espinosa Esteban**, estudiant de Dret de la Universitat de Barcelona, que van realitzar pràctiques a l'Observatori DESC, així com pels tècnics de l'**Àrea d'Habitatge** de l'entitat.

Barcelona, marc del 2018.

Índex

Inici i benvinguda

Laia Ortiz, tinenta d'Alcaldia de Drets Socials de l'Ajuntament de Barcelona.

Josep Maria Montaner, Regidor d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona.

Marco Aparicio, President de l'Observatori DESC.

Taula rodona I: Una mirada internacional per a pensar respostes des de Barcelona.

Modera Federació d'Associacions de Veïns de Barcelona (FAVB).

Birgit Treml, Integrationsprojekt Kistlerhofstraße, Munic, Alemanya.

Aneleen Lagae, Àrea d'habitatge, Ajuntament d'Amsterdam, Holanda.

Carme Trilla, presidenta de la Fundació Hàbitat 3.

Albert Sales, coordinador del Pla de Lluita contra el Sensellarisme de Barcelona.

Taula rodona II: Noves alternatives d'habitatge a curt termini.

Modera Observatori DESC.

Ferran Bermejo, Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya

Tonet Font, Presentació dels projectes pilots. Ajuntament de Barcelona.

Debat

Amb fila zero de la societat civil, tercer sector i sector professional, del camp de l'habitatge: Plataforma d'Afectats per les Hipoteques (PAH), Cooperativa Celobert, Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar (XAPSELL), Federació d'Associacions de Veïns de Barcelona (FAVB).

Annexos

Presentacions de les ponents i vídeo streaming.

El febrer de 2018, l'Ajuntament de Barcelona va presentar diverses propostes per a l'habitatge públic treballades el darrer any i que es preveuen implementar a través de projectes pilot durant l'any 2018. El context de partida és, d'una banda, la situació d'exclusió residencial que viu la ciutat i la manca d'habitatge assequible no resolta encara, i de l'altra, els 18.445 habitatges a preus inferiors al mercat que preveu el Pla pel Dret a l'Habitatge a 10 anys vista.

Des de l'Observatori DESC creiem que és necessari que les administracions públiques explorin noves vies possibles per garantir el dret a l'habitatge, en especial a través de la innovació i des d'una perspectiva comparada, prenent com a exemple les millors mesures i polítiques públiques existents.

Amb l'objectiu de fomentar el coneixement i el debat en el camp del dret a l'habitatge, així com de dinamitzar la participació fent de pont entre administracions, sectors professionals i societat civil en l'àmbit de l'habitatge, el dijous 1 de març a la tarda vam organitzar una Jornada/Debat amb l'Ajuntament de Barcelona entorn les noves línies de treball que han endegat.

L'objectiu fou analitzar la situació actual del dret a l'habitatge a la ciutat i especialment proposar i reflexionar sobre alternatives constructives, com l'habitatge industrialitzat, per a accelerar la resposta municipal davant la problemàtica posant èmfasi en els col·lectius especialment desatesos, així com fomentar el debat entre els diferents agents implicats de l'àmbit social, professional i tècnic.

Aquesta relatoria recull un resum de cadascuna de les taules de la Jornada, integrant les principals idees compartides per les ponents i les participants. Les aportacions de les taules i del debat van ésser molt enriquidores i interessants. Per altra banda l'activitat va generar molt d'interès i una alta resposta d'assistència, amb més de 93 persones en total, així com amb el *streaming* online, que a dia d'avui compta ja amb 350 visualitzacions.

Esperem que sigui del vostre interès.

Observatori DESC

Març de 2018

Inici i Benvinguda

Laia Ortiz, tinenta d'Alcaldia de Drets Socials de l'Ajuntament de Barcelona.

Josep Maria Montaner, Regidor d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona.

Marco Aparicio, President de l'Observatori DESC.

Marco Aparicio, president de l'Observatori DESC, va obrir la jornada donant la benvinguda i manifestant la intenció de crear un espai de debat i intercanvi amb la finalitat d'analitzar quin és l'abast, el sentit i els efectes d'unes mesures que tracten de respondre a una problemàtica preocupant en la ciutat de Barcelona: l'habitatge públic.

El punt de partida, explicà, és el mal context pels drets en general, però encara més concretament, pels drets socials com és l'habitatge. En el cas de Barcelona, es dona una situació paradoxal en la que la situació de l'habitatge ve definida per una lògica mercantil en la que els immobles són béns i han de generar activitat econòmica, però, alhora s'han de fer front a les necessitats més essencials vulnerades per aquest lògica, en la que l'habitatge és un element central d'aquest.

Així, la Jornada tingué com objectiu reflexionar sobre alternatives constructives com l'habitatge industrialitzat per a accelerar la resposta municipal davant la problemàtica posant èmfasis en els col·lectius especialment desatesos, així com fomentar el debat entre els diferents agents implicats en l'àmbit social, professional i tècnic.

Josep Maria Montaner, Regidor d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona, continuà exposant les idees inicials per situar la proposta que ha sorgit fruit de la col·laboració amb l'Àrea de Drets Socials de l'Ajuntament de la ciutat. Va destacar el treball fet durant mesos per trobar una solució innovadora basada en la industrialització per afrontar els problemes d'habitatge que pateix la ciutat i seguidament, comentà que la proposta de construir allotjaments com una solució a l'habitatge públic de curta durada es tracta d'una mesura que en altres països més industrialitzats porten dècades aplicant. Per acabar, va insistir en que aquesta complementa el Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona, i així doncs, es tracta d'ampliar el parc d'habitatge assequible de lloguer a la ciutat

Laia Ortiz, tinenta d'Alcaldia de Drets Socials de l'Ajuntament de Barcelona, finalitzà aquesta primera part de la Jornada posant en relleu que el vuitanta per cent de la pobresa està fonamentada en l'habitatge, i per tant, és imprescindible garantir aquest dret per resoldre gran part de l'exclusió de la ciutat. En tant que el volum del repte és molt gran, cal recórrer a noves solucions i és d'aquí, ens digué, d'on surt la innovació

social que ja s'està aplicant a altres països europeus però cal adaptar a les pròpies dinàmiques i necessitat de la ciutat de Barcelona.

Taula rodona I: Una mirada internacional per a pensar respostes des de Barcelona.

Modera Federació d'Associacions de Veïns de Barcelona (FAVB).

Birgit Tremel, Integrationsprojekt Kistlerhofstraße, Munic, Alemanya.

Aneleen Lagae, Àrea d'habitatge, Ajuntament d'Amsterdam, Holanda.

Carme Trilla, presidenta de la Fundació Habitat 3.

Albert Sales, coordinador del Pla de Lluita contra el Sensellarisme de Barcelona.

Birgit Tremel, Subdirectora de programes per a adolescents i adults joves, Condrobs

Condrobs e.V. és un dels majors proveïdors independents de serveis socials de Baviera (Alemanya). Amb més de 40 anys d'experiència, l'associació treballa amb serveis per a grups vulnerables, com persones i grups estructuralment desfavorits (falta d'accés a l'educació, habitatge, llocs de treball...).

Birgit Tremel, subdirectora de programes per a adolescents i adults joves de Condrobs, va començar la presentació assenyalant que Munic també presenta problemes similars als observats a Barcelona, com la falta de habitatge, especialment per a col·lectius desfavorits. Cada any a la ciutat s'adjudiquen 2.800 habitatges de promoció, però hi ha 17.500 sol·licituds entre les quals hi ha moltes d'alta prioritat. Cada vegada menys persones que necessiten habitatges el tenen.

Davant aquesta problemàtica, va sorgir a Condrobs l'Integrationsprojekt Kistlerhofstraße, un projecte d'habitatge integrat que reuneix estudiants locals i joves refugiats a Munich en un edifici que anteriorment albergava oficines. Aquesta idea va sorgir l'abril de 2013 quan el propietari de l'edifici es disposa a llogar-lo a Condrobs.

En aquesta etapa, explicà la ponent, es va comptar amb la col·laboració d'una sèrie d'actors i autoritats locals essencials per a fer viable la conversió, no només de l'espai en si, sinó també en assegurar la reglamentació en termes d'usos del sòl, la supervisió del model d'integració i la supervisió de menors.

La conversió va començar el 2014, el 2015 els primer residents es van mudar i al febrer de 2016 totes les habitacions van estar ocupades. Els costos totals del projecte (incloent la conversió, mobles i amenitats) van sumar 2,2 milions d'euros, amb Condrobs cobrint 1 milió i el propietari de l'immoble 1,2 milions. En aquest sentit, cal ressaltar el paper de convenis i patrocinis que es varen signar amb un seguit d'organitzacions i empreses, permetent una reducció de costos significativa.

Així doncs, tal i com va descriure la ponent, l'objectiu general del projecte és permetre la convivència entre els estudiants i els refugiats, compartint experiències i afrontant les dificultats i desafiaments del dia a dia així com els reptes similars que poden trobar degut a l'edat. En aquest sentit, Birgit Trembl assenyala la importància d'espais comuns i de convivència (sala de conferència, cantina, etcètera) i, alhora, destaca el suport essencial ofert als joves per part de treballadors socials i provisió de serveis com pràctiques estudiantils, classes d'idiomes i altres per facilitar la integració social.

Els estudiants van ésser seleccionats per la seva identificació amb el concepte integrador i voluntat en ser part del projecte, en tant que un altre element important del projecte és que, de la mateixa manera que s'asseguren espais d'acompanyament per part d'assistents socials, també cal reforçar instàncies d'autonomia i participació per part dels residents.

Per tancar, la ponent va anomenar una sèrie de premis com ara el Encouragement award de la Help and Hope Foundation (2015), el Hidden Movers Award de la Deloitte foundation (2016) i l'Innovation in Politics Award (2017) i va assenyalar la voluntat de que aquest tipus de projecte es pugui reproduir i inspirar nous models d'habitatge, combinant iniciatives innovadores tant en la viabilitat, la gestió i la inclusió dels residents.

Aneleen Lagae. Gerent de programa d'habitatge per a joves i estudiants, Ajuntament d'Amsterdam.

A Amsterdam, fa quinze anys que des de l'Ajuntament s'està treballant amb solucions temporals d'habitatge. No obstant això, aquestes es segueixen debatent i modificant amb l'objectiu de desenvolupar l'estratègia que des de 2016 es treballa activament per ampliar i així barrejar els joves estudiants de la ciutat amb grups vulnerables, com ara els refugiats. Aquest, doncs, és un dels punts principals que desenvolupà durant la Jornada Anneleen Lagae, gerent del programa d'habitatge per a joves i estudiants de l'Ajuntament d'Amsterdam.

La ponent inicià la seva intervenció parlant del contrast entre la distribució dels règims de tinença entre Espanya i Holanda, assenyalant particularment la baixa proporció d'habitatge públic a Barcelona. No obstant, tot i que Amsterdam presenta indicadors molt més positius que Barcelona en termes de la provisió d'habitatges socials, la ciutat enfronta reptes importants en l'àrea d'habitatge.

Com Barcelona, la capital holandesa és una ciutat atractiva, reunint un grup divers d'actors i persones i enfrontant també a nous reptes com l'expansió d'allotjaments

turístics irregulars. A les dues ciutats, la demanda per habitatge és alta, amb un efecte clar en els preus i en les llistes d'espera per a l'habitatge públic que poden arribar als deu anys en el cas d'Amsterdam. Finalment, el sector immobiliari no és assequible ni accessible.

En resposta a aquesta situació, l'Ajuntament d'Amsterdam ha implementat una política d'habitatge inclusiva i ambiciosa. El pla d'habitatge «Amsterdam és de tots» (2014-2018) estima la provisió de 8.000 unitats d'habitatge per a estudiants i 2.500 unitats per a joves entre 18 i 28 anys, a més de polítiques específiques d'habitatge per a diferents sectors de la població. En aquest sentit, les polítiques proposades tenen un enfocament particular dirigit a grups vulnerables com ara els refugiats amb permís de residència, mares adolescents i persones amb problemes d'addicció, entre d'altres.

El projecte pilot d'aquesta estratègia va ser Startblok Riekerhaven, primer complex d'habitatge temporal barrejant estudiants i grups vulnerables. Per a aquest, s'han reutilitzat les estructures temporals d'un complex més antic que després van ser traslladades a una nova àrea. La gerent fa èmfasi, tal i com s'havia pronunciat la portaveu del projecte alemany, en que el model de gestió és fonamental per a l'èxit d'aquestes mesures. En el cas d'Amsterdam es basa en la idea d'autogestió, és a dir, els residents es reparteixen tasques per a la gestió de l'habitatge. Per assignar els residents s'ha partit de les llistes d'espera, però no a partir de l'ordre de prioritat normal sinó segons el interès de la persona de implicar-se en un projecte innovador.

Basant-se en l'experiència de Startblok Riekerhaven, s'implementà una estratègia més àmplia d'habitatge temporal centrada en nou projectes de gran escala com l'esmentat i una sèrie d'unitats a menor escala transformant edificis buits en habitatges. L'objectiu és proveir 5.400 unitats d'habitatge fins el 2019, seguint un model d'assignació de 50% per a persones «vulnerables» i 50% per «no vulnerables» enfocat en estudiants, joves i refugiats amb permís de residència, expressa la portaveu.

Més enllà de l'agilitat en la construcció, que permet respondre a la demanda de forma més ràpida, els projectes d'habitatge temporal desenvolupats per l'Ajuntament d'Amsterdam aprofiten les flexibilitats reguladores. Així, els habitatges temporals estan sotmeses a menys regles de construcció i disposen de més flexibilitat pel que fa a regles d'ordenació urbana.

Una altra qüestió fonamental, ens diu, és on es construeix temporalment. A diferència de Barcelona, a Amsterdam hi ha més disponibilitat de sòl però tot i així és difícil prioritzar en quines àrees es dediquen a la construcció temporal i en quals la construcció permanent ja es comença.

Finalment, la ponent tanca amb una de les idees clau que cal tenir en compte en aquest tipus de projecte, el de «Magic Mix», és a dir, la combinació de persones que resideixen en un complex d'habitatge. És un debat encara obert entre l'Ajuntament d'Amsterdam i diverses entitats per trobar la solució més adequada per a cada projecte i localització. D'aquesta manera, tot i ser una experiència de més de quinze anys, la controvèrsia sobre els habitatges temporals segueix viva, reunint als actors del territori per tal de repensar i millorar l'estratègia amb el pas del temps.

Carme Trilla, presidenta de la Fundació Hàbitat 3

HÀBITAT3 és una Fundació impulsada, l'any 2014, per la Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya, amb l'objectiu de donar una resposta col·lectiva i conjunta del Tercer Sector Social a les gravíssimes necessitats existents en l'àmbit de l'habitatge.

Carme Trilla, inicià la ponència comentant que cal tenir en compte solucions exposades, sobretot recordant que les experiències internacionals compartides i els seus països estan més ben posicionats que nosaltres per enfrontar la qüestió i, alhora, han d'adreçar-se cap a mètodes no convencionals. Continuà analitzant un aspecte a tenir en compte en aquest tipus de projecte: la temporalitat. A Amsterdam s'observa com aquest tipus d'intervencions tenen una durada de deu o quinze anys, de forma que pot fer pensar que tres o cinc, com són els plantejats per Barcelona, poden ser horitzons molts justos. L'habitabilitat també és un punt crucial que cal assegurar en aquest tipus d'edificis, afegí.

Una altra qüestió fonamental, segons Trilla, és qui va a viure en aquests allotjaments. Òbviament els joves són un grup ideal per a aquest tipus d'habitatge, com en el cas d'Amsterdam i Munich. No obstant, cal pensar en altres col·lectius. Això és fonamental tenint en compte que una de les claus de l'èxit d'aquest tipus de projectes és trobar la mixtura perfecta, reunint diferents tipus de persones i bona convivència.

El paper del tercer sector també és quelcom important a tenir en compte, agregà Carme Trilla. Un exemple és un edifici al carrer Sant Eloi, gestionat per vuit entitats socials i coordinat per Habitat3, on viuen persones vulnerables, algunes amb problemes molt greus, i on els resultats han estat sent molt positius amb una excel·lent convivència interna i comunitària amb al barri. Per això, la gestió i l'acompanyament és imprescindible al ser una garantia perquè aquests projectes realment siguin reeixits.

La ponent conclou que aquests serien els paràmetres sobre els quals s'hauria de centrar el focus d'atenció en qualsevol projecte d'habitatge, però especialment en aquestes experiències innovadores per tal de que siguin replicades i contribueixin a fer front al problema que vivim actualment.

Albert Sales, coordinador del Pla de Lluita contra el Sensellarisme de Barcelona.

Albert Sales és expert en l'àmbit de la lluita contra la pobresa i les desigualtats. Col·labora amb la Xarxa d'Atenció a les Persones Sense Llar de Barcelona.

L'Albert Sales, per començar, va recordar que el 2016 es va plantejar utilitzar els edificis buits per habitatges provisionals per posar allotjaments per part del grup de treball contra el sensellarisme del Consell del Benestar Social de Barcelona, reunint a persones que han passat de viure al carrer als equipaments d'atenció de persones sense llar. Així, la solució es plantejava de forma molt pragmàtica i orgànica, des del sentit comú del carrer i menys tècnic possible.

El ponent va posar de relleu seguidament que és important distingir l'habitatge de l'allotjament. Així, tot i que hi ha un problema amb l'accés d'habitatge, és necessari, almenys, garantir un allotjament. Un dels eixos del treball de Serveis Socials en els últims anys atenent a persones excloses de l'accés d'habitatge de forma permanent, és el d'oferir un allotjament que ajudi en el procés de reconstrucció de la vida. Aquest últim, pot tenir molts tipus de formes: al inici eren grans habitacions compartides però es va anar reformulant el model de forma que es pogués donar més espai d'intimitat i autonomia personal. No obstant, va recalcar que segueixen essent allotjaments temporals.

A continuació, explica que a la ciutat de Barcelona hi ha dues necessitats claus per tal de que les persones puguin arribar a desenvolupar la seva autonomia personal, però que pel fet de no poder accedir a l'habitatge i les breus durades d'aquestes no ho poden fer. Aquestes mancances són, per una banda, la de garantir l'accés a un habitatge que actualment regula el Pla pel Dret a l'Habitatge per donar-hi solucions i, per altra, la d'assegurar allotjaments que permetin a les persones que tenen totes les capacitats de ser independents a reconstruir la seva autonomia, però per falta de recursos no ho poden fer.

Amb les experiències internacionals exposades durant la jornada, l'Albert Sales va identificar alguns reptes als que enfrontem. En primer lloc, va parlar de la qüestió de quina provisionalitat estem disposats a assumir i que, des d'un punt pragmàtic, s'ha de reconèixer que una solució d'allotjament de tres a cinc anys en apartaments en règims d'autonomia personal significa una millora considerable en relació a la situació actual d'allotjaments d'un any i mig com a màxim. En segon lloc, en relació a què passa quan finalitza la temporalitat, va destacar que es tracta d'un assumpte que ja s'està entomant des de Serveis Socials i les entitats que treballen en equipaments per a persones sense llar, amb equips excel·lents per donar acompanyament i adaptant l'atenció a les persones en el moment de sortida. Així doncs, va concloure que estem

davant d'un repte que és assumible tenint en compte que ja s'està duent a terme.

Taula rodona II: Noves alternatives d'habitatge a curt termini.

Modera Observatori DESC.

Ferran Bermejo, Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya

Tonet Font, Presentació dels projectes pilots. Ajuntament de Barcelona.

Ferran Bermejo, Director Tècnic de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITeC)

L'ITeC és una fundació que treballa amb la generació i transferència d'informació i coneixement, i la prestació de serveis tecnològics, per a la millora de la competitivitat dels agents del sector de la construcció: professionals, empreses i entitats.

Ferran Bermejo va començar la seva intervenció amb una sèrie de preguntes. Primerament, sobre si hi ha una resposta única a la necessitat d'habitatge. Tradicionalment, la resposta és única, pensada sobre una tipologia d'usuaris i tipus d'edificis molt estàndards amb construccions que duren anys i anys. Però la realitat avui és molt diferent, ja sigui per la forma de viure, les unitats familiars i les situacions personals. Pot ser, doncs, no hi ha només una resposta.

A aquest plantejament, el ponent va sumar la reflexió sobre si hi ha una forma única de construir l'habitatge. La major part dels béns de consum es produeixen de forma industrialitzada, el que contrasta radicalment amb la forma en que es construeix habitatge. Però existeixen altres formes de fer-ho, sense que impliqui una baixa qualitat en comparació amb altres construccions «convencionals». En aquests sentit, Ferran Bermejo va assenyalar que la industrialització ha de ser vista com un mitjà i no com un fi: un mitjà d'aconseguir fer las coses d'una millor forma.

En aquesta línia, es tendeix a confondre industrialitzar i prefabricar, però no és el mateix. Industrialitzar és portar cap a la construcció els valors de la producció. Per consegüent, es planteja el dubte de si és possible aplicar aquesta lògica a la construcció d'habitatges on, per una banda, tenim el repte d'una proposta tècnica i, per l'altre, de gestió de recursos. Així, el ponent va plantejar que industrialitzar significa posar en marxa un procés en que tots els agents involucrats treballin de la mateixa forma basada en el disseny, tecnologia, processos de gestió i la participació col·laborativa, tot això dins el marc de la sostenibilitat.

En aquest procés, s'ha de tenir en compte els avanços en termes d'industrialització que s'han aconseguit recentment, permetent millors resultats, més adaptats a particularitats diferents. En el passat, es tractava de sèries d'elements i sistemes

incomplets; de productes impersonals i de sèries de peces incompatibles. En canvi, la nova industrialització es contraposa a aquella lògica, proposant sèries d'elements complets, sèries curtes i personalitzades i sèries de peces acoblables. Tot això, s'aconsegueix amb ajuda del control numèric i la digitalització.

Ahora, s'ha de definir quin tipus d'arquitectura volem. Es pot obtenir resultats molt diversos partint de principis similars. En aquest rumb, la manera en que s'aplica la tecnologia i l'atenció al disseny són fonamentals, va assenyalar el director tècnic de l'ITeC. En termes arquitectònics, les solucions industrialitzades per a habitatge solen incorporar tres elements: els mòduls d'habitatge, la infraestructura externa que embolica els mòduls i la implantació al terreny. La concepció i concreció de cadascun d'aquests elements és fonamental per al resultat final. Moltes variacions són possibles, des de la customització dels mòduls pels habitants fins l'ús comercial a la planta baixa, quelcom típic a Barcelona.

D'aquesta manera, el ponent va concloure plantejant que la incorporació de solucions industrialitzades per a la protecció d'habitatge pot ser un element central per diversificar les formes en que plantegem la concepció i construcció de l'habitatge, reforçant i diversificant les respostes que es poden donar a la demanda actual per habitatges a la ciutat de Barcelona. Es planteja avançar cap un nou model amb construcció industrialitzada unint disseny, tecnologia, participació i gestió.

Tonet Font, Ajuntament de Barcelona. Presentació dels projectes pilots.

Tonet Font començà la seva ponència reafirmant que Barcelona enfronta un clar problema d'accés a l'habitatge. Això es veu en els increments consistents en el preu dels lloguers superant considerablement la evolució dels ingressos familiars. En aquests sentit, assenyala que des de totes les àrees de l'Ajuntament s'estan sumant forces per revertir la situació actual i evitar que les veïnes siguin expulsades dels seus barris, ja que sense aquestes, la resta de polítiques perden sentit.

S'explica que el treball de l'Ajuntament parteix de la idea de que l'habitatge és un dret bàsic, un servei bàsic com la educació, la sanitat o les pensions. S'està actuant doncs amb l'objectiu d'avançar cap a un model de ciutats com Amsterdam en que l'habitatge públic és la majoria en relació a altres tipus de tinença. L'actual Pla pel Dret de l'Habitatge que està implementant l'Ajuntament de Barcelona és el més potent de la seva història, sumant fins a 18.000 unitats d'habitatge fins el 2025.

No obstant, com que la implementació del pla i construcció d'habitatge permanent és lenta i complexa, és necessari anar més enllà i desenvolupar solucions innovadores. Com va plantejar el ponent, s'ha de seguir ideant per actuar amb la màxima rapidesa,

incorporant els nous avanços tecnològics i treballant sumant esforços.

El projecte que es presenta a la Jornada es treballa des de fa més d'un any i mig per l'àrea de Drets Socials de l'Ajuntament, en el marc del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona, en el seu grup de treball d'habitatge industrialitzat, conjuntament amb altres projectes adreçats a accelerar la producció d'habitatge social. El ponent va explicar que, en aquest període, s'han estudiat possibilitats i models de gestió per poder avançar en un projecte de construcció ràpida que permeti respondre a les necessitats immediates, complementar els esforços de construcció d'habitatge a llarg termini i que, alhora, aprofiti els sòls vacants, les noves tecnologies i nous models de gestió.

Els allotjaments de proximitat provisionals (APROPs, en endavant) són nous equipaments comunitaris destinats a reforçar el Pla per al Dret a l'Habitatge, de construcció ràpida i industrialitzada, pensats per fer un ús temporal de solars vacants sense comprometre el seu ús a futur, desmuntables per a ser re aprofitats en un nou emplaçament (cicles de sis anys).

Segons el ponent, el model es basa en els següents principis:

- Permetent l'allotjament de forma ràpida i pròxima als espais d'origen de les demandants d'habitatge, garantint-ne per tant el dret al barri.
- Construint equipaments oberts al barri, amb plantes baixes per a activitats veïnals obertes al barri i gestió comunitària.
- Activant l'ús temporal de solars vacants, sense comprometre el seu ús passats els sis anys.
- Aprofitant les innovacions tecnològiques per escurçar els terminis d'obra a 3 mesos i reduir els seus impactes ambientals sense renunciar a la qualitat i confort.

D'aquesta manera, en consonància amb el que s'ha assenyalat en la presentació de l'ITeC, es planteja un model de construcció més net -menys sorollós i sense generar residus-, ràpid -3 mesos per 1.5 o 2 anys per a models convencionals- i sostenible, basat en la economia circular i aprofitant els materials sense generar desrocs.

El projecte s'inicia amb tres projectes pilots a implementar fins el 2018 però amb vocació d'arribar als deu districtes de la ciutat abans de 2020 per garantir la idea de proximitat en mols àmbits de la ciutat. Aquestes promocions s'aixecaran en tres solats diferents dels districtes que concentren un major problema de gentrificació: Ciutat Vella (Gòtic Sud), Sants-Montjuïc (Recinte de Can Batllò) i Sant Martí (Parc de la Diagonal, Poblenou), que s'estendran progressivament a solars de tots els districtes de la ciutat. En aquesta primer fase es treballa amb les dos tipologies d'allotjament: senzill de dormitori, molt similar a un habitatge dotacional, i un habitatge doble de dos

dormitoris, més similars a habitatges convencionals però de forma adaptada.

El ponent va assenyalar que el programa no substitueix les promocions que ja estan previstes i que suposen que a finals de mandat hi hagi un total de 4.000 habitatges fets o en procés, sinó que complementen l'esforç municipal que s'està fent per donar resposta a un dels principals reptes que afronta actualment la ciutat de Barcelona: l'habitatge.

Per sumar més actors i esforços amb altres del territori, els APROPs es basen en un model d'iniciativa de participació pública-comunitària, compartida entre l'Ajuntament de Barcelona i entitats i privats amb experiència en construcció industrialitzada i/o gestió d'equipaments d'allotjament temporal i d'habitatges.

L'Ajuntament llogarà la totalitat de l'edifici durant cinc anys a l'entitat promotora, la qual construirà l'equipament d'acord amb el projecte bàsic que s'adjuntarà al concurs. Els nous equipaments es promouran via contracte de subministraments, essent la responsabilitat de la promotora construir i mantenir l'equipament sobre un sòl l'ús del qual serà cedit per part de l'Ajuntament i desmuntar-lo al final del contracte. Amb aquest model de gestió el procediment es pot escurçar un únic concurs pel procediment d'urgència, el qual unit a la duració de l'obra de tres mesos permet escurçar a menys d'un any el procediment.

Debat

Per finalitzar la Jornada, i per obri rel debat, es plantejà una fila zero de la societat civil, tercer sector i sector professional del camp de l'habitatge. Posteriorment, s'obrí el torn de paraules per a preguntes i aportacions.

Inicialment, el representant de la Xarxa d'atenció a les persones sense llar (XAPSELL) va agrair la suma de solucions d'habitatges temporals, necessaris en els casos d'emergència que s'estan donant a la ciutat de Barcelona, que són, per una banda, les tres mil persones sense llar que hi ha a l'actualitat segons el recompte realitzat el maig de 2017, i per l'altre, el dos-cents nens que estan arribant cada mes des del Marroc condemnats a dormir al carrer.

En segon lloc, des de la Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona (FAVB), es posà de manifest la importància de valorar que aquest procés sigui, alhora, d'integració en el barri i que els projectes d'usos col·lectius siguin consensuats i debatuts amb els usuaris d'aquests espais i els veïns del territori.

La portaveu de la cooperativa Celobert, a continuació, va plantejar diversos temes. Per una part, ressaltà els tres elements essencials que s'estan tenint en compte en el projecte i que no es poden deixar de banda per tal de que el projecte no derivi en una altra cosa, en concret: la idea de que les promocions siguin petites per a un bon funcionament de la rotació, que els mòduls es situïn en sòl urbà consolidat i que estiguin distribuïts per la ciutat. Altrament, a diferències d'altres ponents, expressà que des de la cooperativa entenen la temporalitat de l'ús però no de l'edifici, és a dir, que s'han de construir els mòduls amb la qualitat suficient pensant en la idea de permanència en tant que suposa un alt cost i la millor forma per a una bona integració al barri. A més a més, va destacar que la construcció industrialitzada pot generar aspectes negatius, i per tant, s'ha de treballar no deixant de banda aquests aspectes com són la sostenibilitat i la petjada ecològica, entre d'altres. Així mateix, va comentar que la velocitat és imprescindible però no s'ha de perdre la qualitat.

La Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) va projectar el dubte de què passa quan s'acaba el lloguer social en tant que tenen caràcter temporal i, per altre banda, va comentar que és important fer cultura a la gent sobre l'habitatge industrialitzat per tal d'evitar promoure la sensació de que «no és casa teva» i de «barracons».

Al finalitzar la fila zero, els diferents ponent van fer una petita intervenció per tal de resoldre les qüestions plantejades. En Tonet Font, de l'Ajuntament de Barcelona, mostrà acord en diversos aspectes comentats prèviament respecte la importància de la qualitat i la integració als barris. A més, destacà la necessitat d'un canvi jurídic real

de la Llei d'Arrendaments Urbans però que, mentrestant, s'han de prendre mesures per donar solucions. Per altre costat, la portaveu del Integrationsprojekt Kistlerhofstraße assenyala que per trobar solucions ha d'haver volutat política i compromís per part dels particulars, ja que el que s'està duent a terme és només una petita aportació per resoldre problemes actuals però encara hi ha molt camí per fer. La representant de l'Ajuntament d'Amsterdam convidà al l'Ajuntament de Barcelona a fer aquests projectes més ambiciosos i va ressaltar que és indispensable fer una bona estratègia d'habitatge temporal combinant-la amb una d'habitatge a llarg termini. Per concloure aquesta part del debat, l'Albert Sales, coordinador del Pla de Lluita contra el Sensellarisme de Barcelona, recalca que les mesures que s'estan plantejant no suposen cap renúncia a altres que ja s'estan duent a terme com el Pla d'Habitatge, entre d'altres, sinó que s'està obrint una altra via paral·lela per generar habitatge, autonomia personal i espais d'intimitat amb suport de professionals.

Pel que fa a les preguntes i aportacions, el primer participant en tenir el torn de paraula va contestar un seguit de qüestions, fent major èmfasi en què la idea dels mòduls és que alguns quedin al sòl però d'altres que es puguin rotar, i en relació a la qüestió dels pisos buits digué que Barcelona és la única ciutat amb un cens dels pisos buits fet (29%) però el procés de rehabilitació i adjudicació és més lent del que es desitjaria pel mal estat dels pisos i el fet de que hi ha menys dels previstos. El segon assistent va destacar que l'origen de la controvèrsia ve donada pels pressupostos generals, ja què en la època en la que hi havia diners tothom va construir però no, en canvi, l'Administració Pública. Tot seguit, preguntà quins són els sistemes constructius dels tres projectes pilots. La tercera intervenció, qüestionà si s'està tenint en compte el fet de què no a totes les cultures s'utilitza l'espai de la mateixa manera i de quina forma aquest aspecte es pot implementar, a més de si s'ha avaluat un projecte per a les fases següents i un concurs per a la edificació arquitectònica.

En últim lloc, el gerent municipal de Barcelona, Javier Burón, desenvolupà tres sensacions com a possible conclusió de la Jornada. D'entrada, comentà que s'ha de «tractar d'evitar caure en el desànim» tot i que les xifres dels pressupostos de l'Estat i la situació ens porti a aquesta reflexió. En segon lloc, no caure en el «pensament màgic», és a dir, pensar que hi ha una solució i que ja s'ha trobat sinó que s'han de combinar moltes solucions durant molt de temps i amb un alt pressupost. Per últim, va incidir que és fonamental treballar amb molts instruments alhora i, sobretot, la necessitat d'un acompanyament de les Administracions Públiques supramunicipals, autonòmiques i estatal per a que el sobreesforç que està fent en aquest cas la ciutat de Barcelona sigui sostenible a llarg termini.

En resposta a tot ho anterior i per a concloure la Jornada, van intervenir la portaveu de l'Ajuntament d'Amsterdam i en Tonent Font. La primera va fer una consideració

respecte a la integració en el barris exposant que a la capital holandesa s'ha hagut de fer que tota la ciutadania prengui consciència de que aquests tipus de projectes s'estan desenvolupant arreu de la ciutat. El segon, va exposar un conjunt de respostes: respecte els sistemes de construcció, la tecnologia que es farà servir serà d'estructures metàl·liques en el seu conjunt seguint unes pautes de pes, capacitat i duració per a la seva desmuntabilitat i transportabilitat; en relació a la temporalitat recalca que s'estableix en cinc anys en tant que hi ha sòls amb usos compromesos però que, altres projectes, ja tenen com a objectiu l'habitatge de llarga durada; la interculturalitat i diversitat d'espais és una matèria que encara no s'ha pogut treballar però es qualcom que s'haurà de tractar i, finalment; confirmà que està previst desenvolupar un sistema d'avaluació i que es sotmeti la construcció arquitectònica a concurs. Per tancar, i seguint un fil que es va presentant durant tota la Jornada, va ressaltar que és un projecte que complementa un enorme esforç que fa l'Àrea d'Habitatge sense pretendre substituir cap altre mesura sinó ser una ciutat més preparada davant les eventualitats i avançar en la construcció industrialitzada.

Annexos

Presentacions de les ponents i vídeo streaming.

- ✓ Presentació de Birgit Treml, Integrationsprojekt Kistlerhofstraße, Munic, Alemanya.
- ✓ Presentació d'Aneleen Lagae, Àrea d'habitatge, Ajuntament d'Amsterdam, Holanda.
- ✓ Presentació de Ferran Bermejo, Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya.
- ✓ Presentació de Tonet Font, Ajuntament de Barcelona.
- ✓ Vídeo streaming: https://www.youtube.com/watch?v=SWwAH_9WPpM

Condrobs
Wir helfen.



Integrationsprojekt Kistlerhofstraße

Condrobs e.V.

- Charitable organisation, 800 employees
- Located in Munich and several other towns in Bavaria
- Founded in 1971 by parents who's kids were abusing drugs
- Services for vulnerable groups i.e. drug users, structurally disadvantaged individuals and groups (lack of acces to education, housing, jobs,..), families with education difficulties, refugees (unaccompanied (minor) refugees, women travelling alone with their children)

Under the same roof

61 young unaccompanied refugees

42 apartments for students

Viva Clara Bistro/Café

conference room



Turning an office building into a housing project

April 2013 planning phase started

Necessary officials had to be involved:

youth welfare office, building authority, urban municipality committee, job center, care home regulatory authorities

August 2014 conversion started

September 2015 the first residents moved in

Februar 2016 no more rooms left, 103 young people are living and sharing their life together

Investments (conversion costs, furnishings and facilities)

Owner: 1,2 Mio €

Condrobs : 1 Mio €

- 4200 qm altogether, 4 floors
- 61 furnished single rooms
- 42 semi-furnished apartments (18 – 30 qm)
- 11 kitchens
- 1120 m curtains of low flammability
- W-Lan access throughout the building



Objectives

cohabitation of students an refugees

learning form each other, sharing the experience that coping with difficulties and challenges are normal biographic tasks, also that there are many similar challenges due to the similar age (19 – 15/ 18 – 21).

Conference room and bistro/ catering

Integration of the neighbourhood

Qualifying women for the first jobmarket



Protected and guided living space for young refugees

Youth welfare support

- Protected and guided living space
- 6 groups with 10 – 11 rooms /young men living there
- 2,8 social workers + 1,1 students as support per group
- Age: from 16 years on, mostly 17 +
- objectives: becoming independent, social integration



Services

- Supporting school education and practical apprenticeship
- Supporting social integration, especially with language lessons
- Supporting the development to independent living
- staff: 16,68 (fulltime equivalent) social workers, janitor, housekeeper, administration; 10 (fulltime equivalent) students (36 students supported in 2017)



Student living

Living space for students

- 42 students of all academic disciplines
- Providing evidence of voluntary commitment
- Identification with the integrative concept and willingness to actively take part
- Shared kitchen on each floor

- Mini-jobs for students at the entrance gate, for offering extra tuition and supporting bureaucratic appointments
- Common and shared leisure activities mostly self governed



Walls designed by a local artist

Impressions



Impressions

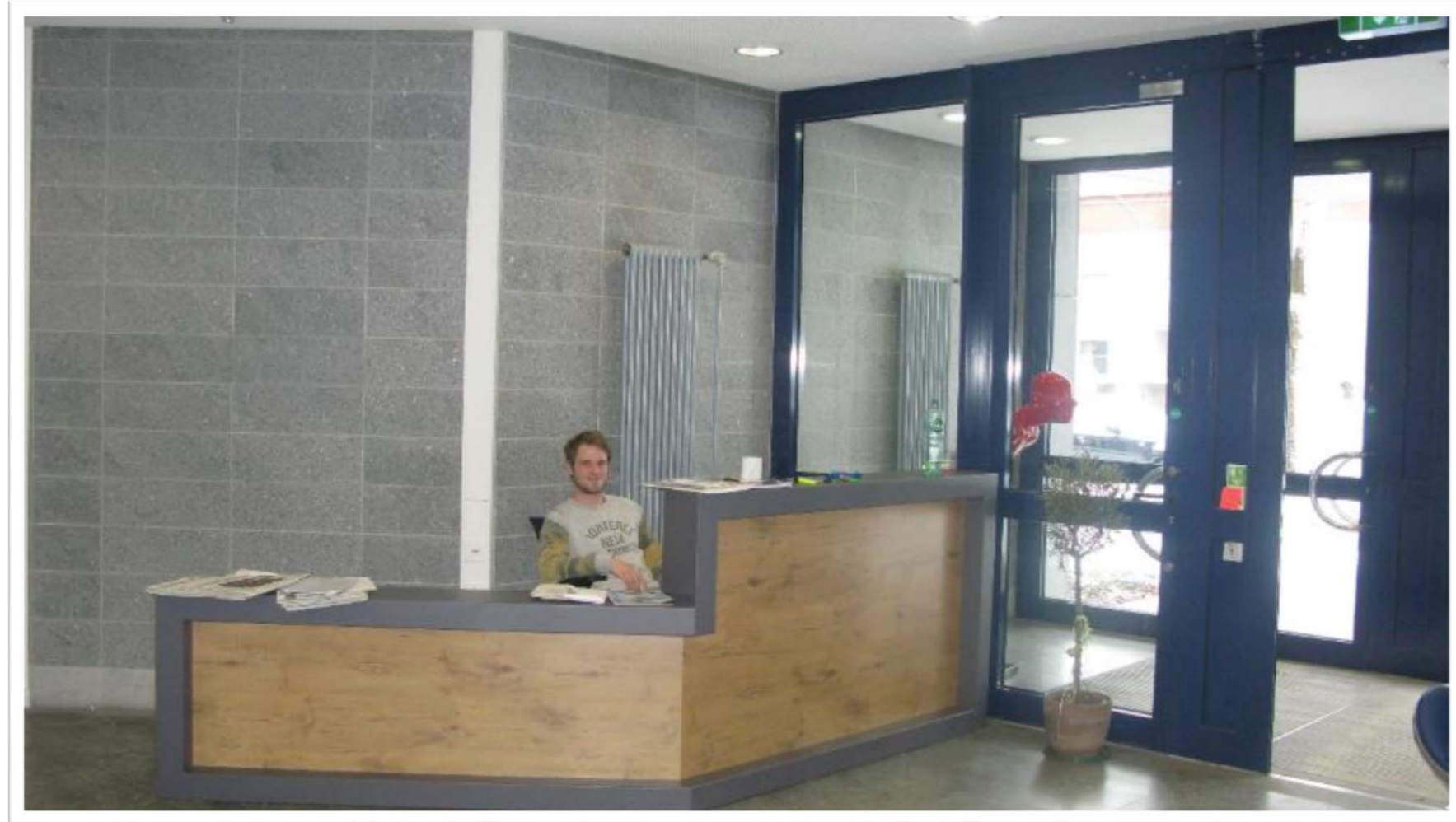




The major Dieter Reiter is visiting









Encouragement award of the Help and Hope foundation 2015
Hidden Movers Award of the Deloitte foundation 2016
Innovation in Politics Award 2017



Thank you for your attention



Gemeente
Amsterdam

Estrategias para vivienda temporal en Amsterdam



Anneleen Lagae
Directora del programa de
viviendas para jóvenes y estudiantes

01-03-2018

Barcelona 2018



Amsterdam



838.338 habitantes (5058 h/km²)
53% vivienda social (de origen público y privado)
15% de vivienda de renta libre
32.5% de vivienda en propiedad privada



Barcelona



1.608.746 habitantes (16.416 h/km²)
1,7% vivienda pública (correcto?)
19,8% vivienda de alquiler privada (correcto?)
78.5% viviendas en propiedad privada (correcto?)



Desafíos Amsterdam

Políticas de vivienda

Vivienda
temporal

Proyectos

✘ ✘ ✘ Desafíos para Amsterdam

Amsterdam es muy popular

(turistas, jóvenes, refugiados, empresas, mayores)

Precios de vivienda altos

Listas de espera muy largas para la vivienda pública



Amsterdam es popular

- Más turistas
- Más empresas – más trabajos
- Más estudiantes internacionales y *young professionals*
- Más personas mayores
- Más inmigrantes y refugiados
- Más grupos vulnerables

"Amsterdam is #1 - outranking Berlin and London - in the available pool of qualified labor, and in Quality of Life."

Forbes

"While ad age



Buitenlandse bedrijven in Metropoolregio Amsterdam



XXX Turistas

Het Parool Vrij, Ongevoerd
HOME AMSTERDAM VERKIEZINGEN OPINIE 51

Maximale verhuurtermijn Airbnb naar 30 dagen



© ANP



Amsterdam heeft het lang niet aangedurfd, maar na veel
maatregelmatige druk en een rechtelijke uitspraak is de gemeente



Millennials / young professionals

LOCATION			BUSINESS ECOSYSTEM				THE ESSENTIALS				EQUALITY			RECREATION			Total		
#	CITY	COUNTRY	Icon 1	Icon 2	Icon 3	Icon 4	Icon 5	Icon 6	Icon 7	Icon 8	Icon 9	Icon 10	Icon 11	Icon 12	Icon 13	Icon 14	Icon 15	Icon 16	
1	Amsterdam	Netherlands	4.00	8.90	8.40	1.70	8.00	7.00	4.50	7.10	6.90	5.60	8.00	8.00	10.00	7.30	5.20	8.20	108.80
2	Berlin	Germany	2.30	7.10	8.00	5.90	7.50	5.00	7.10	7.50	5.20	2.60	9.00	6.00	9.10	10.00	7.00	4.60	103.90
3	Munich	Germany	9.40	9.20	6.30	3.40	9.50	5.00	5.80	3.80	7.40	2.60	9.00	6.00	9.00	7.60	6.60	2.10	102.70
4	Lisbon	Portugal	1.00	7.60	7.00	7.60	8.30	7.40	8.80	2.80	4.30	4.20	5.80	7.30	7.30	6.00	8.90	8.30	102.60
5	Antwerp	Belgium	6.20	4.40	2.70	7.00	7.80	5.50	2.70	8.30	8.40	7.20	6.50	6.60	6.10	8.00	6.10	7.60	101.10
6	Barcelona	Spain	0.60	6.90	8.60	6.50	7.10	8.30	6.70	6.60	7.00	2.20	6.00	7.60	9.20	6.00	7.50	4.20	101.00
7	Lyon	France	2.20	5.50	7.40	4.70	9.80	10.00	1.70	8.00	9.70	8.50	7.60	3.00	6.70	7.60	1.70	6.70	100.60
8	Cologne	Germany	6.60	4.80	0.90	6.60	8.80	5.00	7.30	3.70	8.20	2.60	9.00	6.00	8.80	9.75	6.30	6.40	100.75
9	Paris	France	1.70	8.50	9.70	1.90	9.70	10.00	1.40	7.40	8.10	8.50	7.60	3.00	7.70	10.00	1.00	4.50	100.70

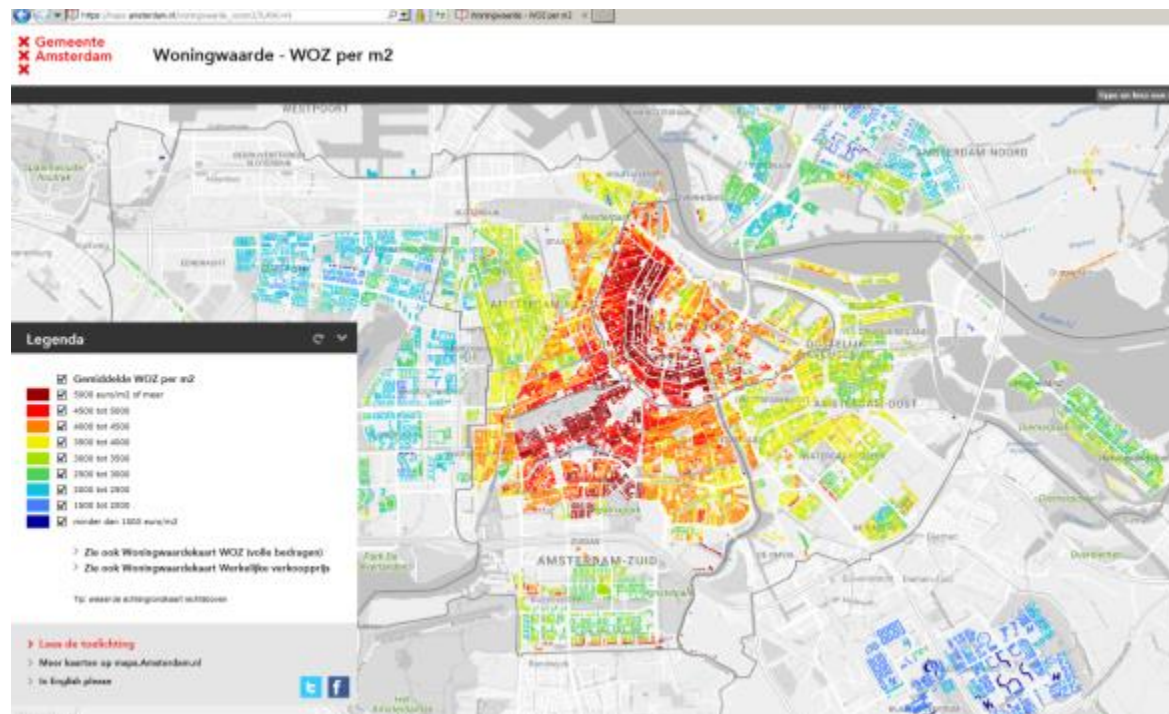
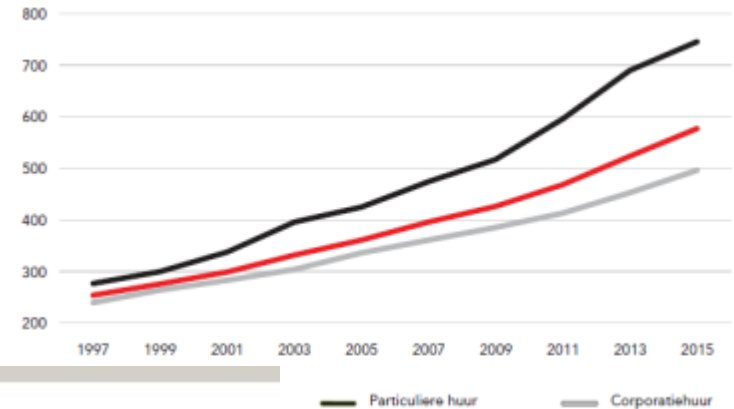


Desafíos Amsterdam

Presión sector inmobiliario:

- No es asequible
- No hay acceso

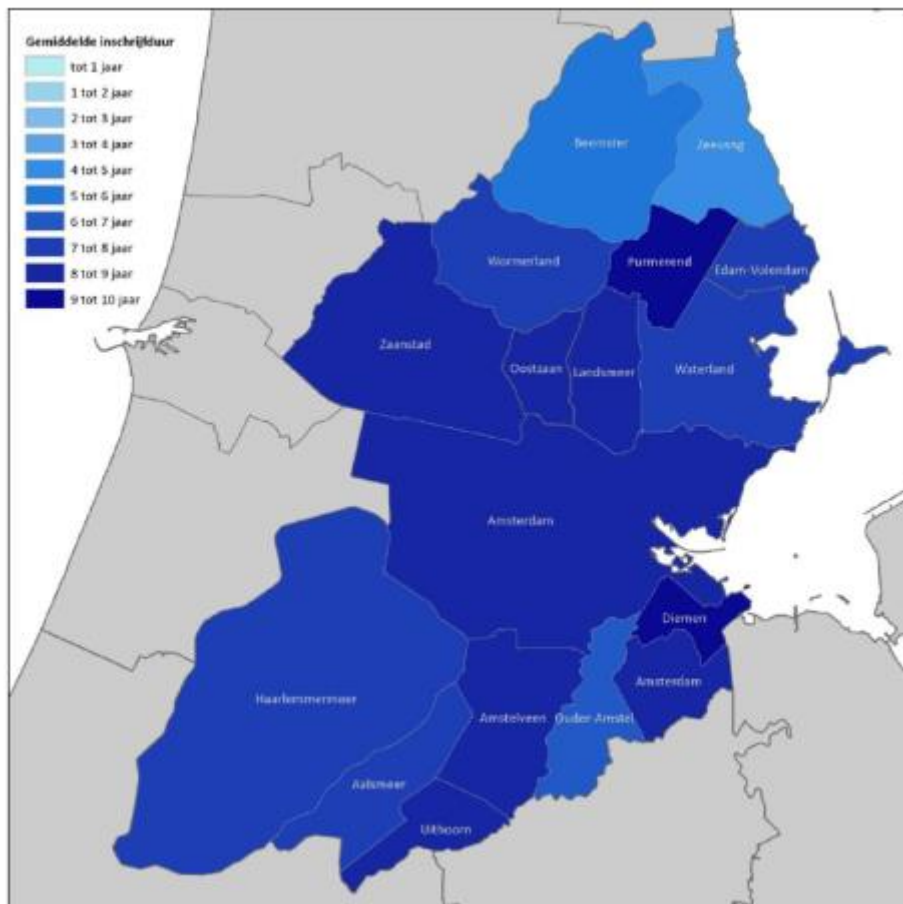
Figuur 1.11 - Gemiddelde kale huurprijs naar huursector





Listas de espera

Figuur B-7-1 Gemiddelde inschrijfduur van starters in de regio Amsterdam, 2014



Figuur 3-1 Gemiddelde inschrijfduur bij verhuring in 2014 (NB cijfers zijn beperkt vergelijkbaar, zie toelichting)





Muy caro

Studentenkamer steeds duurder



Een studentenkamer in Amsterdam is veruit het duurste. © Joergen Carls



Duizenden eerstejaars beginnen deze week aan hun



Foto: ANP

Jongeren de klos op woningmarkt

02 MRT 2016

De Telegraaf, 2 maart 2016

Projectbaas peperdure appartementen: 'Ik snap het probleem niet'



Foto: gemeentelijke website, met dank bij de foto's voor de 1278 van de 2 Foto's van de...



De projectbaas van de NorthOrleans-appartementen in Amsterdam-Noord, die te huur staan voor 1250 euro, snapt niet waarom er ophef is over de prijzen van de kamers...

NIEUWE WONINGEN ONBETAALBAAR VOOR STUDENTEN IN AMSTERDAM EN UTRECHT

vrijdag, 23 september 2016

Nieuwe woningen onbetaalbaar voor studenten in Amsterdam en Utrecht

ASVA, 23 september 2016



Política de vivienda

Amsterdam es de todos
Task force para los vulnerables
Estrategia de vivienda temporal



Amsterdam es de todos



 **Amsterdam
is van iedereen**
Coalitieakkoord 2014-2018



Planes de vivienda ambiciosos:

- 2014 – 2018 : 8.000 eenheden voor studenten en 2.500 eenheden voor jongeren (tussen 18-28 jaar)
- 2014-2018: 5000 woningen per jaar
- 2014-2018: 900 tot 1500 middensegment woningen per jaar
- 2014-2018: 800 'regulierer' sociale woningen per jaar
- 2017-2019: 5400 **tijdelijke** woningen voor jongeren, studenten en statushouders
- 2014-2018: 500 zelfbouw huizen per jaar
- Transformation: 1.250 woningen per jaar



Grupos vulnerables

Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen 2016 – 2018

Het programma Huisvesting Kwetsbare Groepen heeft als doel dat vanaf 2018 alle urgente kwetsbare groepen binnen drie maanden een passende woonruimte krijgen aangeboden. De gemeente stelt zich, samen met partners, tot doel deze ambitieuze dienstverleningsafpraak te realiseren, omdat bij urgente kwetsbare groepen sprake is van een levensontwrichtende woonsituatie en een langere wachttijd dan drie maanden in een dergelijke situatie niet gewenst is.

A quiénes llamamos vulnerables?

Refugiados con permiso de residencia
Otros grupos diversos como gente con una discapacidad mental, madres adolescentes, gente con problemas de adicción, jóvenes sin techo, víctimas de violencia doméstica, gente que sale de la prostitución, discapacitados físicos...

Doelgroepen

Het programma richt zich op alle groepen die vanwege een combinatie van sociale, maatschappelijke of medische omstandigheden een urgente vraag naar woonruimte hebben. Voor elke doelgroep wordt huisvesting gezocht. De aanpak is per doelgroep verschillend.

Zo werken we aan passende huisvesting voor:

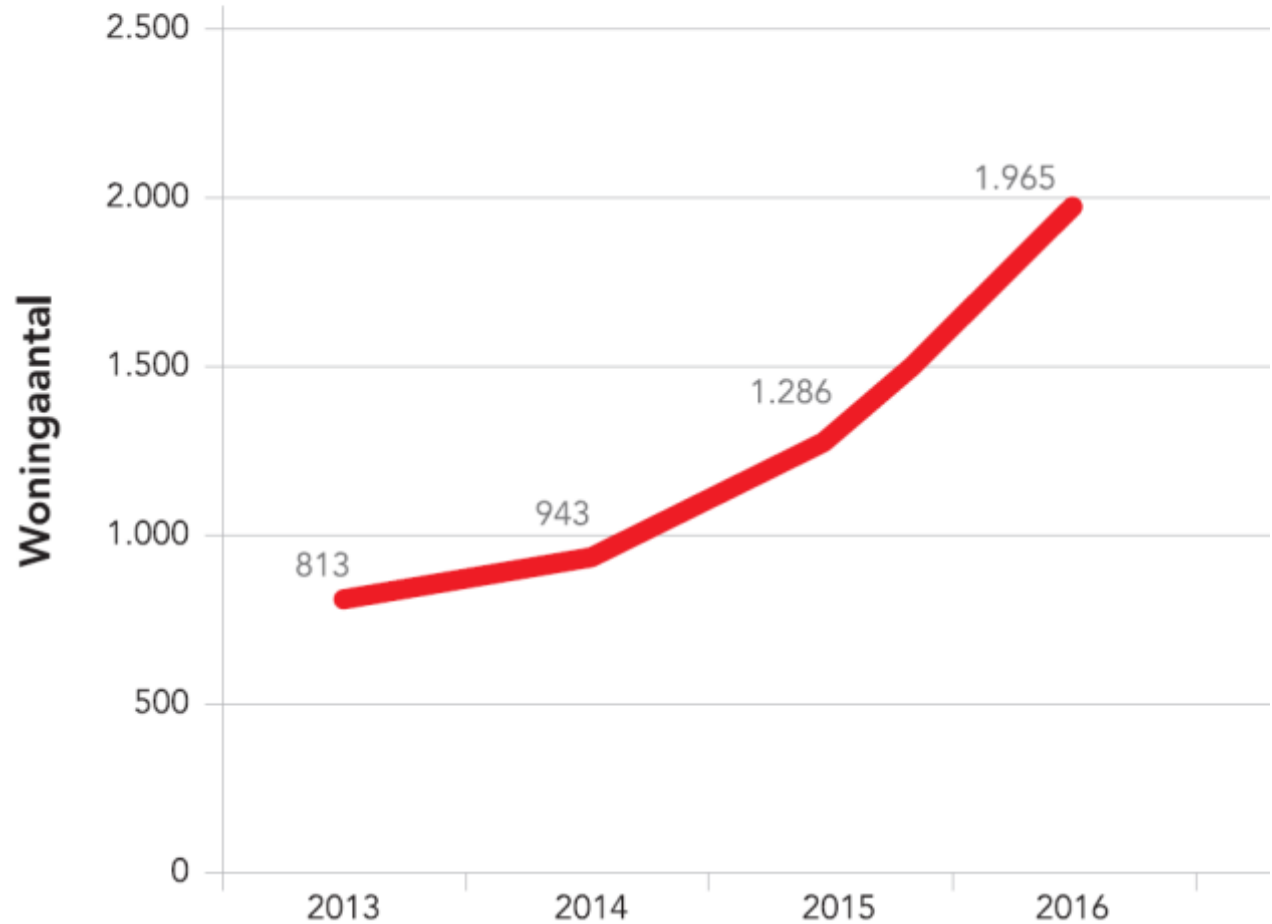
- Statushouders (erkende vluchtelingen)
- Uitstroom uit de Maatschappelijk Opvang en Beschermd Wonen, zowel volwassenen, jongeren (zwerfjongeren en zgn. spookjongeren) en gezinnen.

Het programma onderscheidt verder sociaal en medische urgenten, slachtoffers huiselijk geweld, mantelzorgers en overlastgevende multiprobleemgezinnen, jeugdzorggezinnen en overige groepen, zoals uittrekkende sekswerkers, personen met een licht verstandelijke beperking en rolstoelgeïndiceerden.



Primeros resultados

Woningen geleverd voor kwetsbare groepen

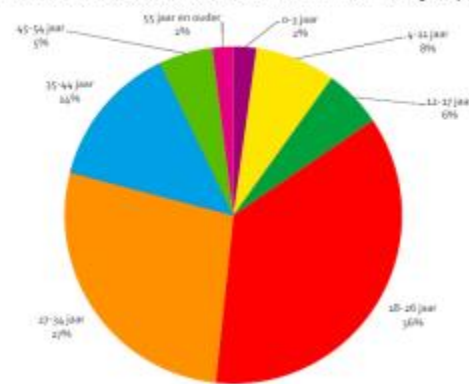




Estrategia: Mezclar jóvenes y estudiantes con los vulnerables jóvenes

- Porque: la mezcla ayuda, el ejemplo estimula, edad influenciabile.
- Cómo les alojamos?
 - Mezclar en pequeñas cantidades en complejos de vivienda social
 - Mezclar 50-50 en complejos específicos de vivienda temporal

Figuur 1.4 Nieuwe statushouders Amsterdam naar leeftijdsopbouw, jan-sept 2016 (procenten)



bron: BRP,



De Studio, GAK gebouw



Klieverink



Proyecto piloto: Startblok Riekerhaven

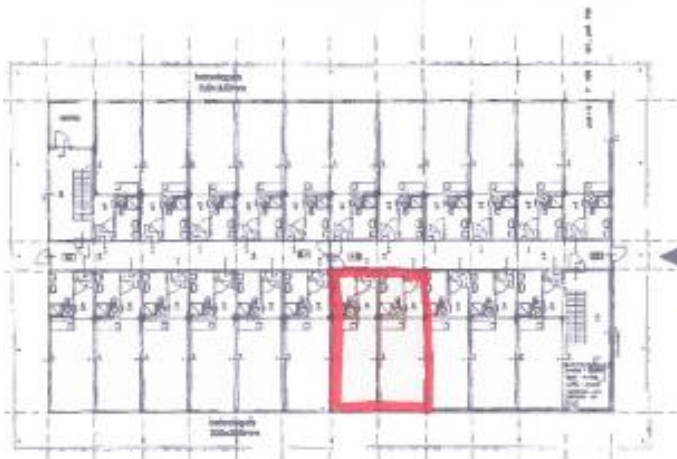
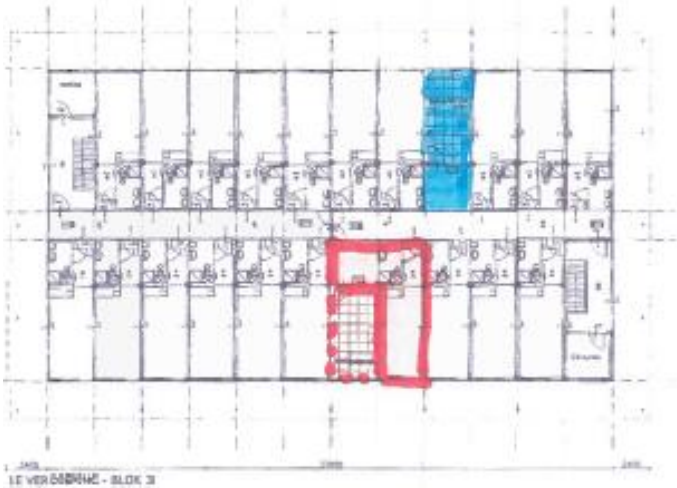




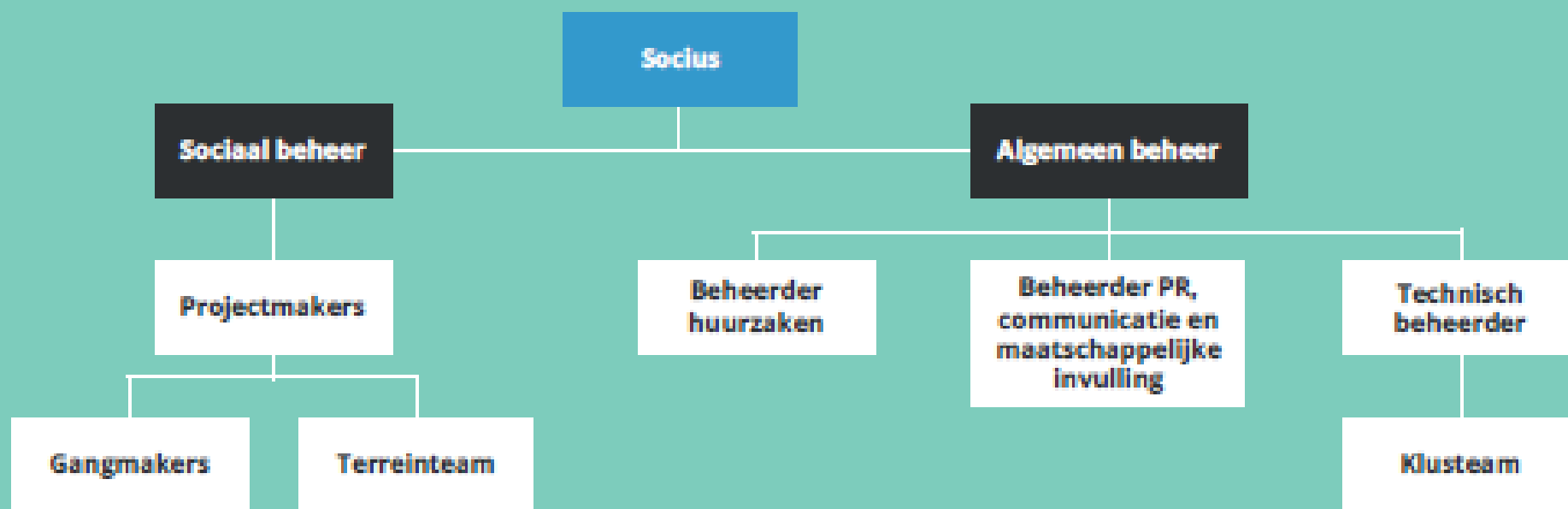
Concepto



- 580 unidades de vivienda
- 19 grupos de 20-30 viviendas
- Cada grupo tiene un espacio en común
- Cada grupo es mixto (50% refugiado-50% holandés)



Concepto de autogestión





Manifest Startblok Riekerhaven

Building a future together

1. Je woont in een community met allemaal jonge mensen met verschillende achtergronden en hetzelfde doel: een goede start in Amsterdam.
2. Je leert elkaar kennen, wordt maatjes, en vormt zo een netwerk.
3. Met elkaar beheer je de woningen, het terrein en de gemeenschappelijke ruimten, zodat het schoon, heel, veilig en gezellig blijft.
4. Per woongroep pas je een beetje op elkaar.
5. Je helpt en inspireert elkaar in je professionele en persoonlijke ontwikkeling.
6. Je ontwikkelt jezelf in maximaal vijf jaar zo, dat je klaar bent om een volgende stap te maken.

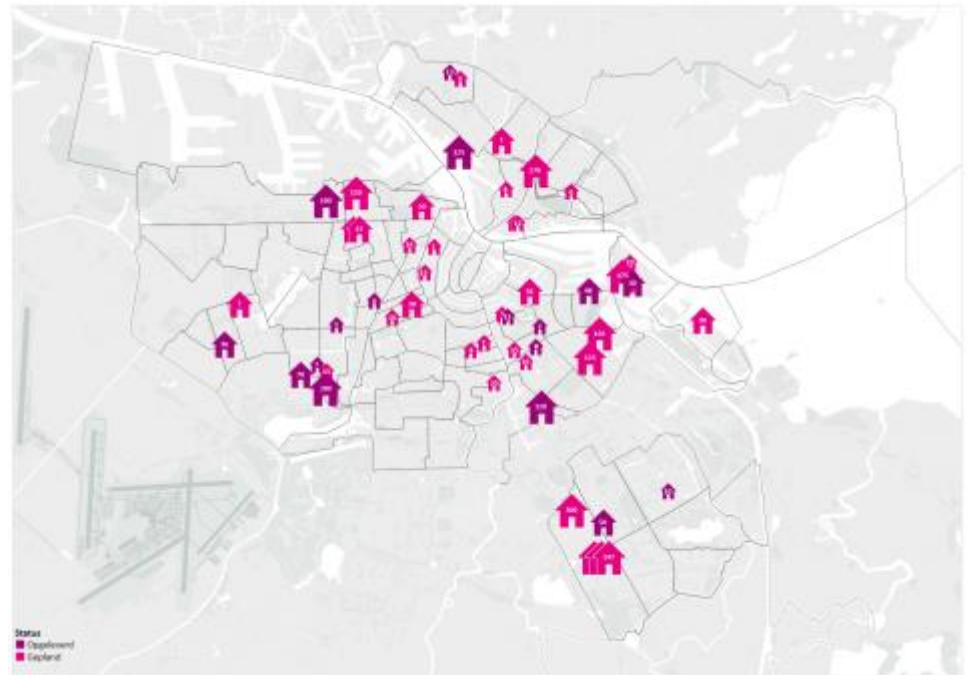
✘ ✘ Estrategia de vivienda temporal ✘

Qué y quienes?
Oportunidades en la ley
Dónde en Amsterdam



Qué?

- 9 proyectos como Riekerhaven
- Mas muchos pequenos proyectos transformando edificios vacios en viviendas (temporales)
- 5400 viviendas antes el 2019
- 50% non-vulnerables-50%vulnerables (refugiados con permiso de residencia)



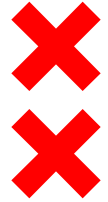


Quién?

- Estudiantes
- Jóvenes
- Refugiados con permiso de residencia



✘ Oportunidades en la Ley holandesa

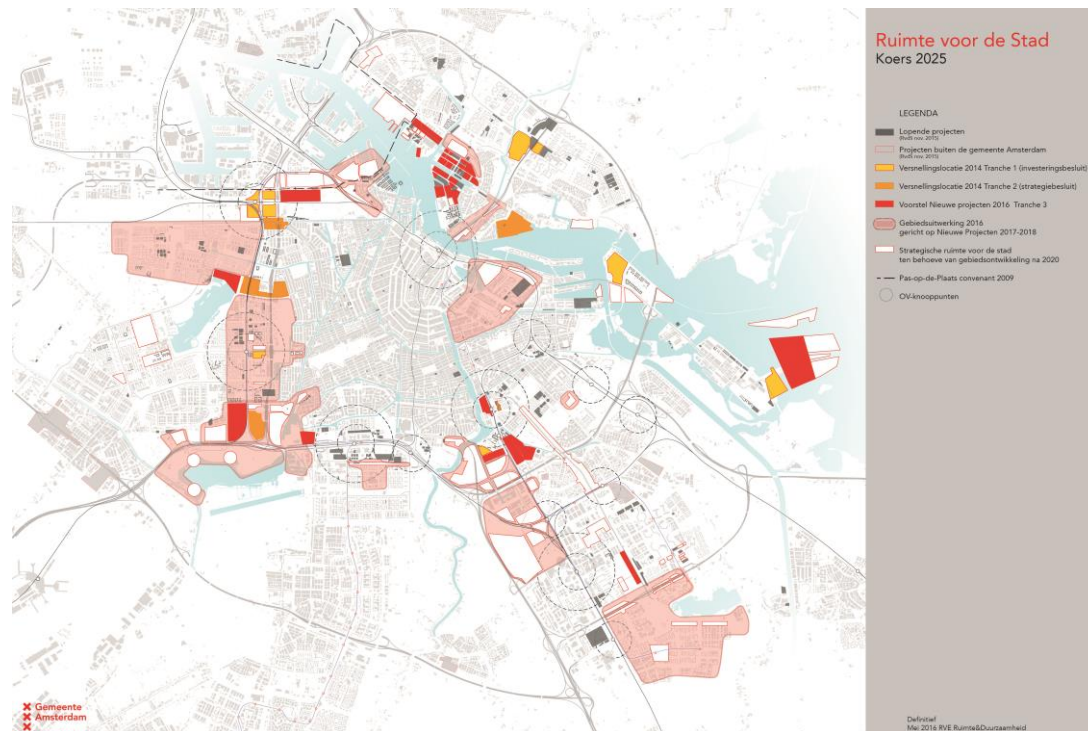


- Vivienda temporal tiene menos regulación.
 - Menos reglas de construcción
 - Más flexibilidad en la ordenación urbana
- Con ciertos grupos, como jóvenes y estudiantes la ley permite el uso de contratos de alquiler temporal.



XXX Donde en Amsterdam

- El ayuntamiento tiene mucho suelo para construir permanente
- Pero dónde construimos temporalmente?



XXX Proyectos



Proyectos

XXX Hace 20 años: Contenedores



XXX Houthavens



✘ ✘ ✘ Ahora: Construcción modular



XXX Klieverink



XXX Ravel Residence





Wasa Village



XXX Karmijn en van Loohuizenlaan



❌
❌ **También transformación temporal de**
❌ **oficinas vacías**





Discusiones

- Por qué no nos tomamos un poquito más de tiempo y hacemos construcción permanente
- Muy difícil equilibrar los costes y los ingresos. Construcción cara, solo ingresos para 10 años. Y retrasamos la construcción permanente por lo cual perdemos ingresos.
- Gastos de desplazamiento son altos, baja mucho el valor residual.
- Qué vamos hacer con las unidades dentro de 10 años
- Placemaking o estás alojando en sitios de segunda categoría
- Contratos temporales – qué haces después con los inquilinos?
- Quién va organizar el realojamiento y pagar los gastos
- Este concepto no sirve para alojar familias porque el realojamiento puede ser traumático

✘ Alojamiento grupos vulnerables 2.0

✘ Magic Mix

- No solo jóvenes y refugiados, ahora buscamos el mix ideal entre habitantes (vulnerables versus no vulnerables)



De Magic Mix



Magic Mix: preguntas

- Qué es este mix ideal
- Dónde?
- Cómo hacer la gerencia
- Qué tipo de proyecto





Preguntas?

a.lagae@amsterdam.nl



ITeC

Jornada "Urgent: solucions innovadores en habitatge públic"

Industrialització en la producció d'habitatge

Ferran Bermejo, Director Tècnic de l'ITeC
fbermejo@itec.cat

1 de març de 2018

Organitzada per



itec.cat



Hi ha una resposta única a la necessitat d'habitatge?

ITeC







Hi ha una manera única de construir habitatge?

ITeC



Els bens de consum es produeixen de forma industrialitzada

ITeC



Els bens de consum es produeixen de forma industrialitzada

ITeC



Els bens de consum es produeixen de forma industrialitzada



i l'habitatge...?





ITeC

Existeixen altres maneres de fer



<http://www.compacthabit.com/es/soluciones-modulares/idi/>

itec.cat

amb la qualitat exigida



Industrialitzar = un medi, no un fi

**“Tu no compraries mai un cotxe fet al camp, així doncs,
perquè comprar una casa feta d'aquesta manera?”**

Simon Tanner, PricewaterhouseCoopers

Industrialitzar ≠ prefabricar

Industrialitzar és portar cap a la construcció els valors de la producció industrial

- ✓ **Traçabilitat de producció**
- ✓ **Estandard de qualitat fixat**
- ✓ **Responsabilitats definides**
- ✓ **Precisió de processos**
- ✓ **Supressió d'imprevistos**
- ✓ **Costos controlats**
- ✓ **Optimització de recursos**



És el que demanem de qualsevol be de consum



¿Ho apliquem a l'habitatge?

Davant del repte cal:

- 1. Una proposta tècnica / tecnològica**
- 2. Una proposta de gestió dels processos**

Basat en:

**Disseny
Tecnologia
Processos de gestió
Participació col·laborativa**

En un marc de sostenibilitat

Industrialització de passat versus Industrialització de futur

~~Series d'elements/sistemes incomplets~~
~~Series llargues impersonals~~
~~Series de peces poc acoblables~~

~~Incomplets~~
~~Impersonals~~
~~Incompatibles~~

~~3 I~~

Series d'elements/sistemes Complets
Series Curtes i Personalitzades
Series de peces Acoblables

Complets
Customitzats
Compatibles

3 C

Basat en el control numèric - Digitalització

1. **Velocitat de construcció / deconstrucció**
2. **Durabilitat de la solució**
3. **Transportabilitat**
4. **Desmuntabilitat: reciclatge / reutilització /**
5. **Cicles d'operació: utilització pel mateix servei**
6. **Temps de servei de cada cicle**
7. **Temps d'estada usuaris: emergència / temporal**
8. **Programa funcional**

Vinculació de nous processos de gestió

Processos en general

Alineació d'objectius dels agents...

Avançar participació dels agents...

Planificació avançada.....

Preconstrucció virtual.....

IPD	LEAN	BIM
X		
X		
	X	
		X

Quina arquitectura volem?



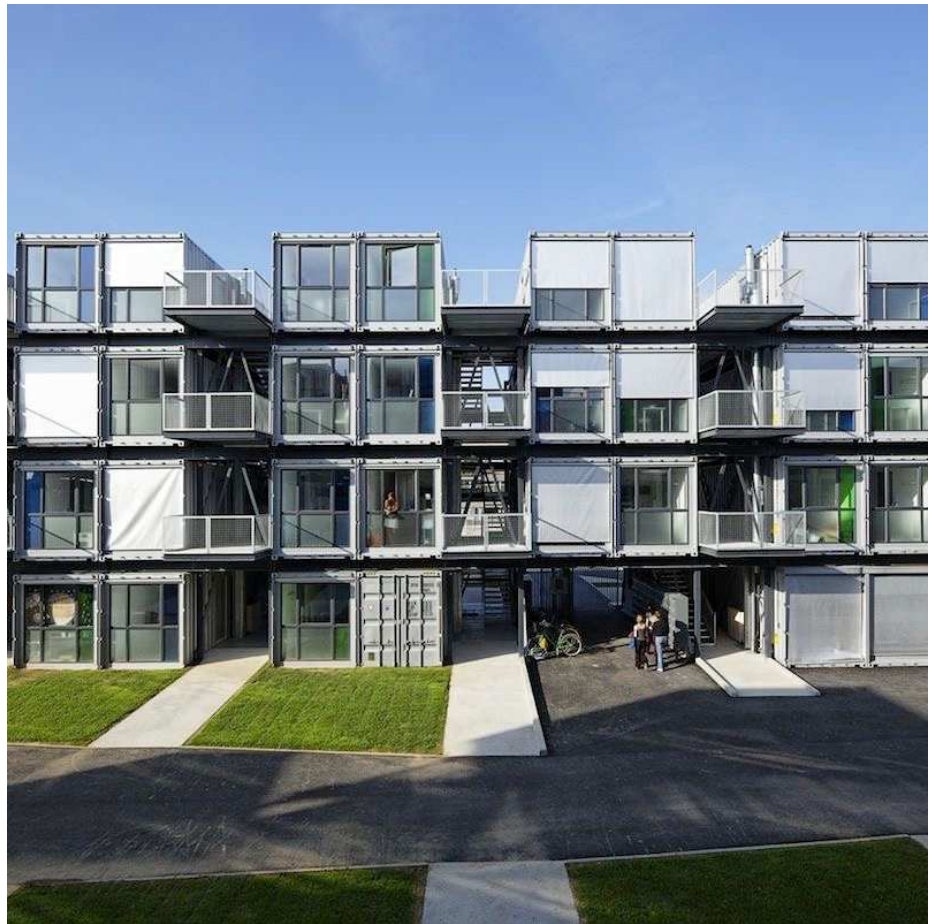






El disseny del model industrialitzat:

- **El disseny modular**
- **El disseny de l'exo-esquelet que els relaciona**
- **El disseny de la implantació al lloc**





Casos d'èxit

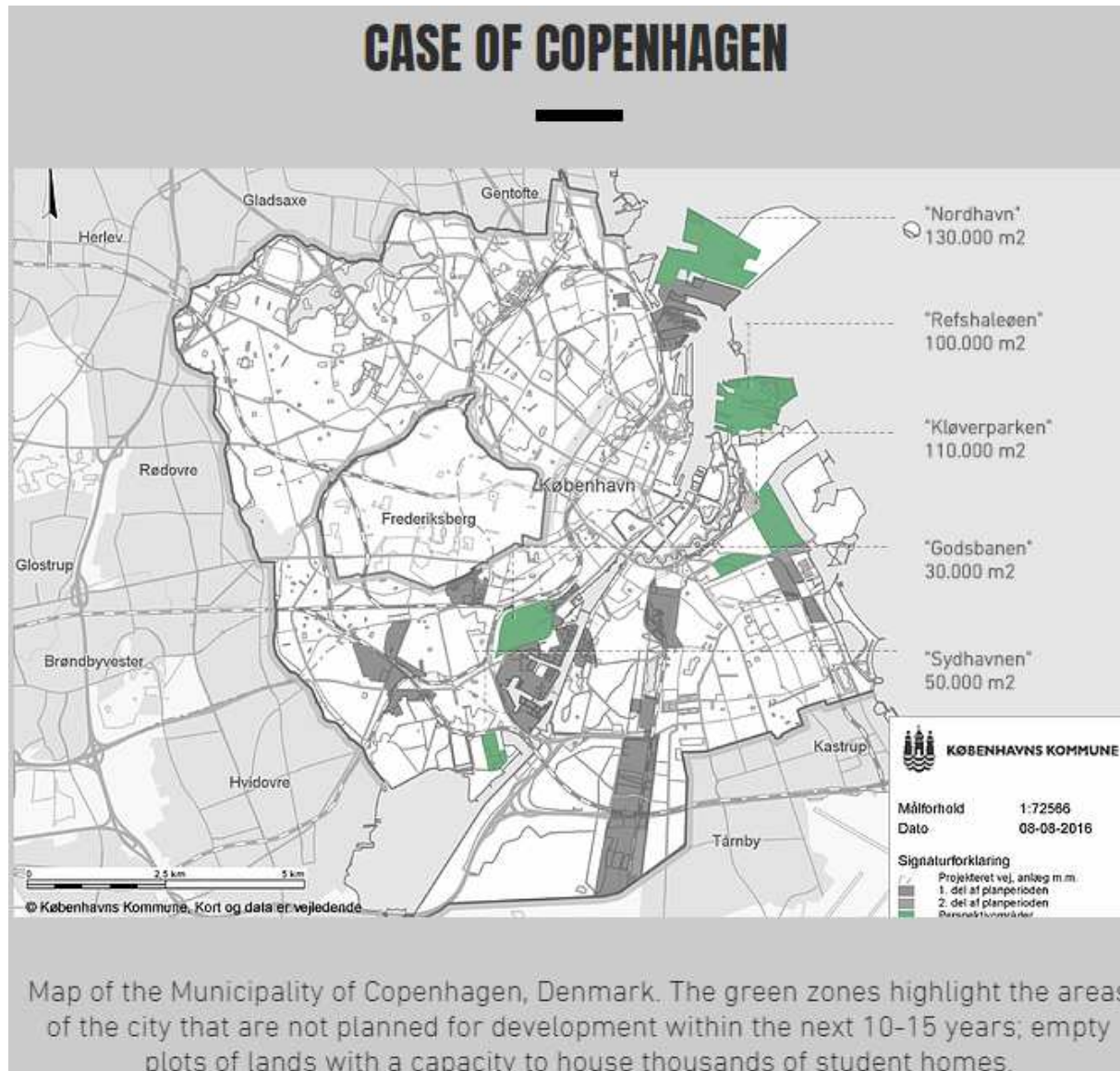
CPH Village – Copenhagen (2017)

Extracte de l'informe Euroconstruct de Dinamarca:

*A **new type of temporary dwelling** may be arriving on the market in moderately central locations. Regulations have been changed to permit temporary dwellings to be established **for a period of up to 10 years on land which is awaiting further development.** (as opposed to just a few years before the change).*

Thus, establishing temporary, movable housing units based on modified standard freight containers for students (and perhaps other low-income groups) could possibly become a financially viable proposition. One such temporary 'student village' in 80 containers is being established in Copenhagen late 2017; more may follow.

CPH Village – Copenhagen (2017)



CPH Village – Copenhagen (2017)

Shipping containers

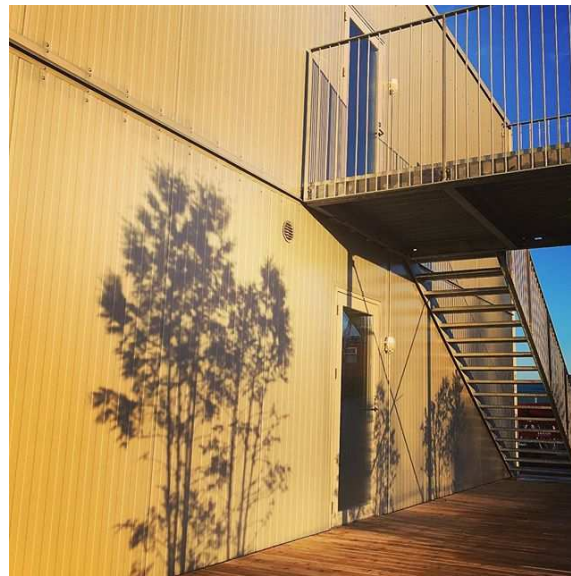
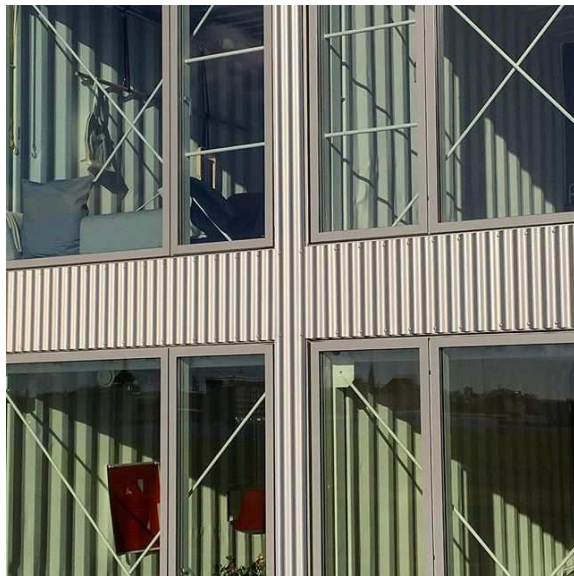


CPH Village – Copenhagen (2017)

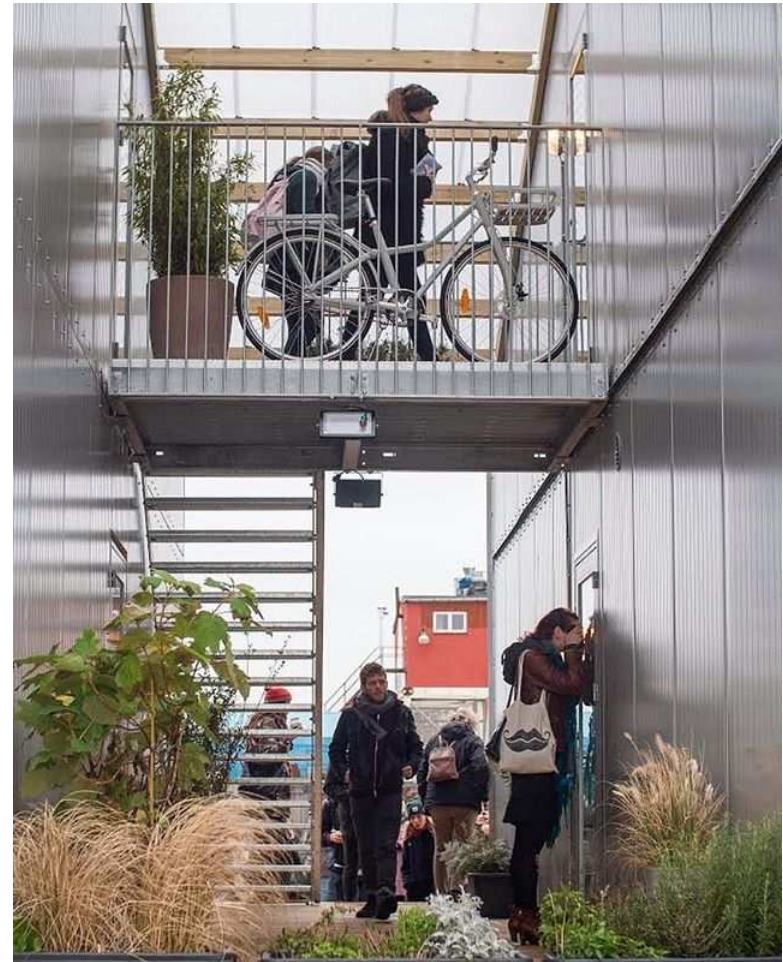
ITeC



CPH Village – Copenhagen (2017)

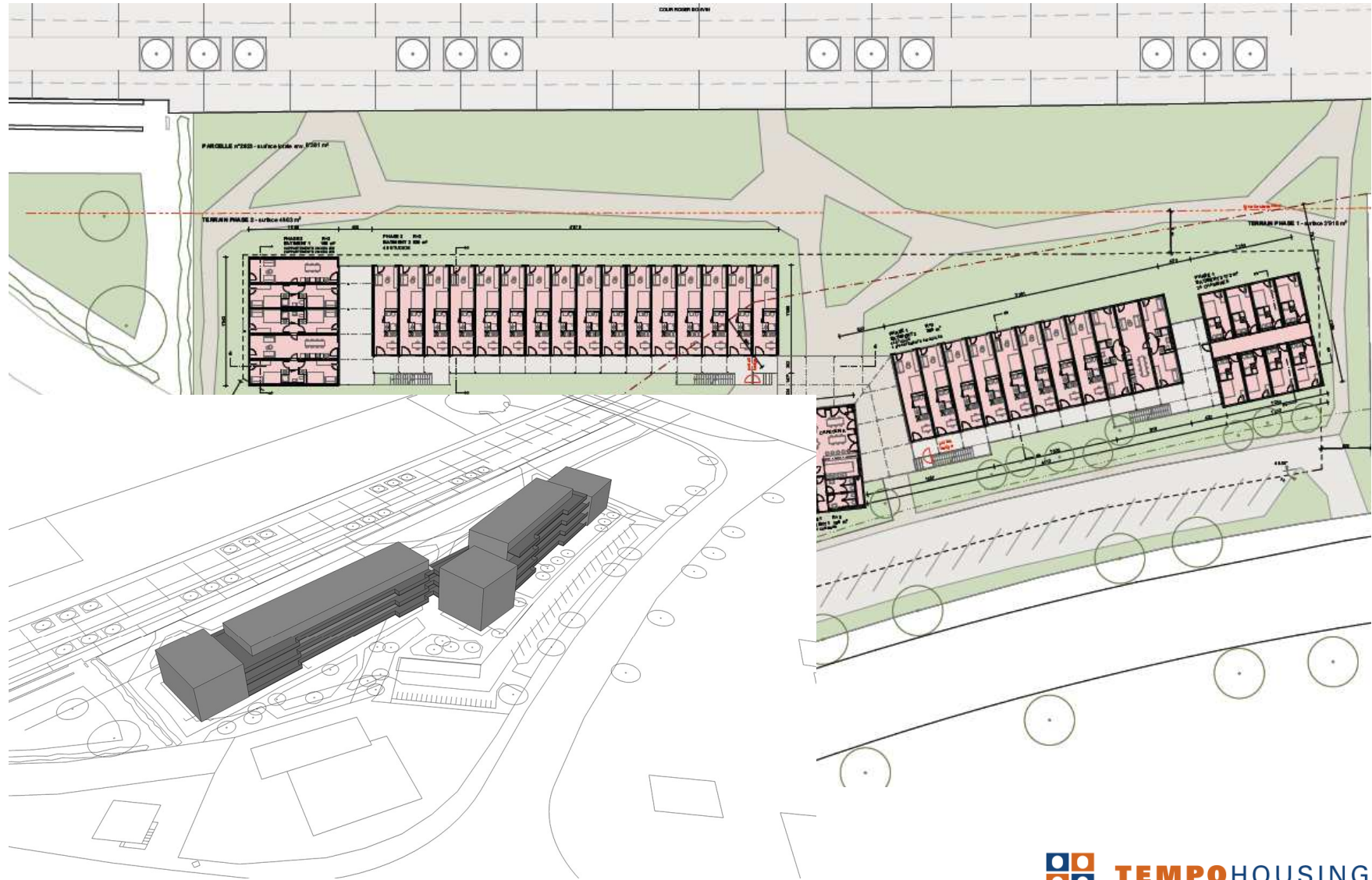


CPH Village – Copenhagen (2017)



Sion, Switzerland (2017)

ITeC

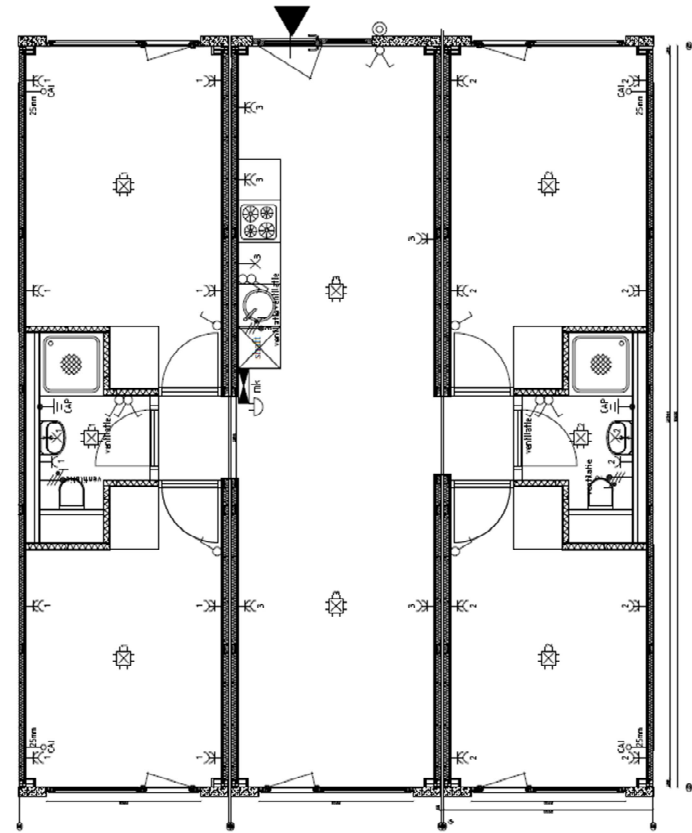
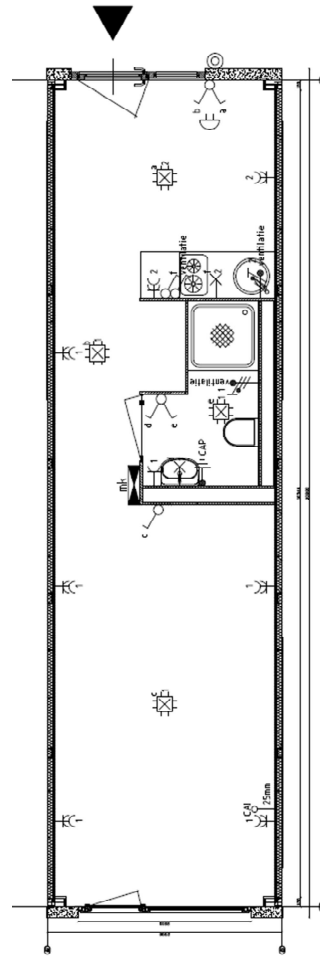
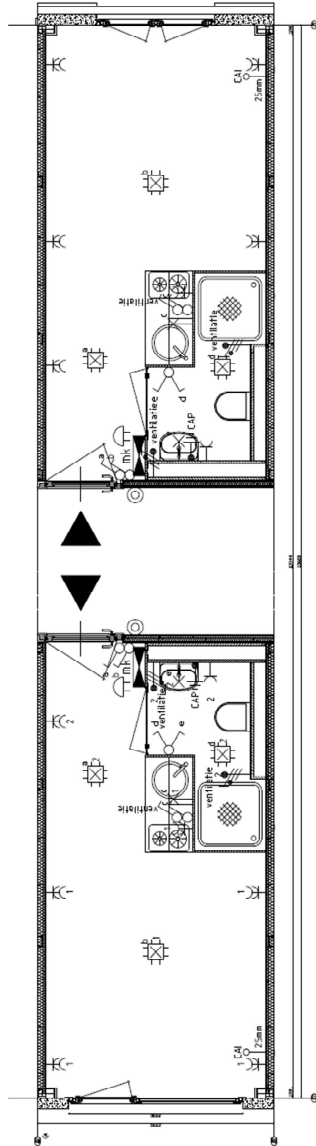


 **TEMPO**HOUSING

<http://www.tempohousing.com/projects/sion-student-housing/>

itec.cat

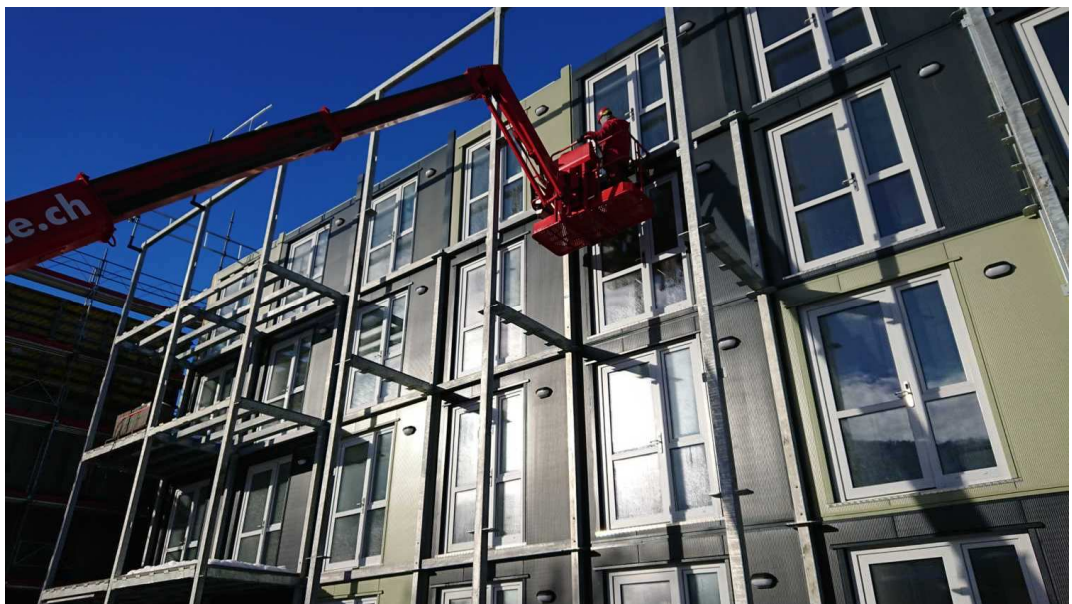
Sion, Switzerland (2017)



Sion, Switzerland (2017)



Sion, Switzerland (2017)



Brighton, UK (2013)

Shipping containers

ITeC



36 mòduls de 26 m²

<https://www.theguardian.com/housing-network/2013/oct/24/brighton-housing-homeless-shipping-containers>

Brighton, UK (2013)



Ladywell, Londres (2015)

Timber frame

ITeC



64 unitats en 4 pisos
24 mòduls de 2 dormitoris
4 persones/mòdul
Muntatge: 16 Unitats/setmana
9 mesos
Per a 5 cicles

Projecte: Richard Rogers

<https://www.rsh-p.com/projects/place-ladywell/>

itec.cat

Ladywell, Londres (2015)



Ladywell, Londres (2015)



Ladywell, Londres (2015)

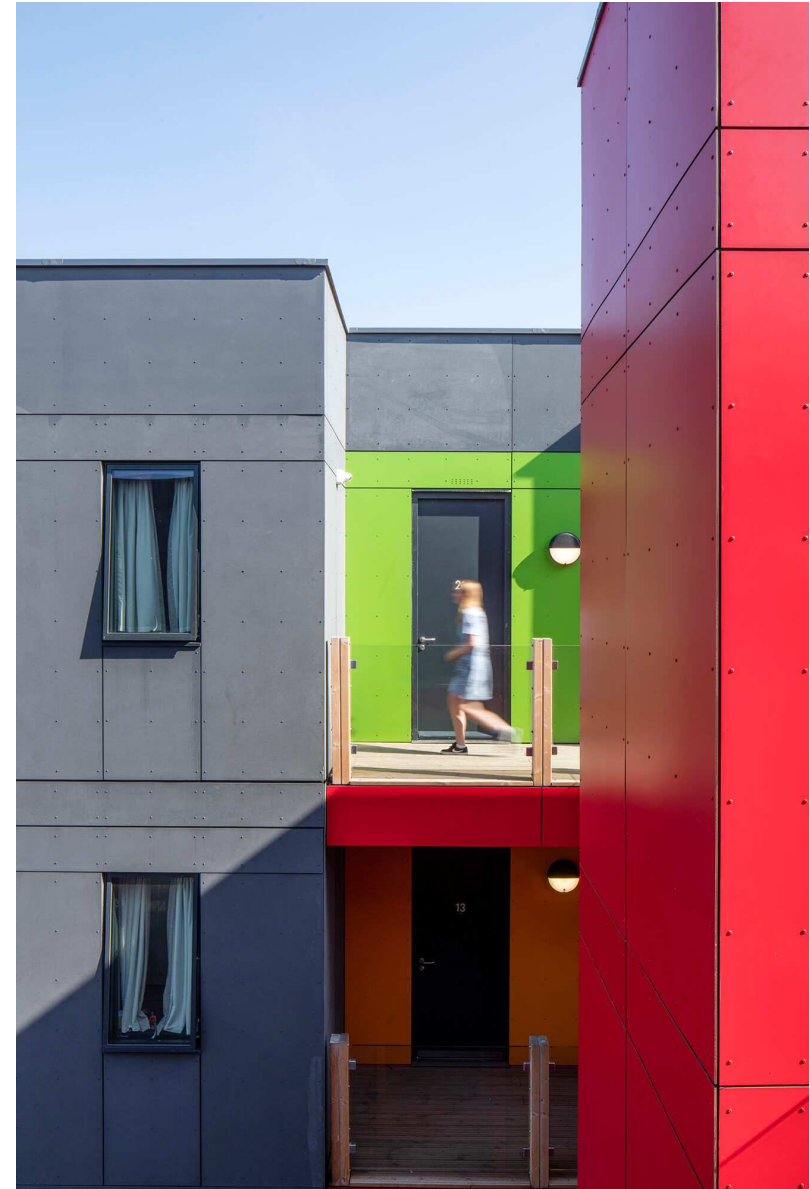
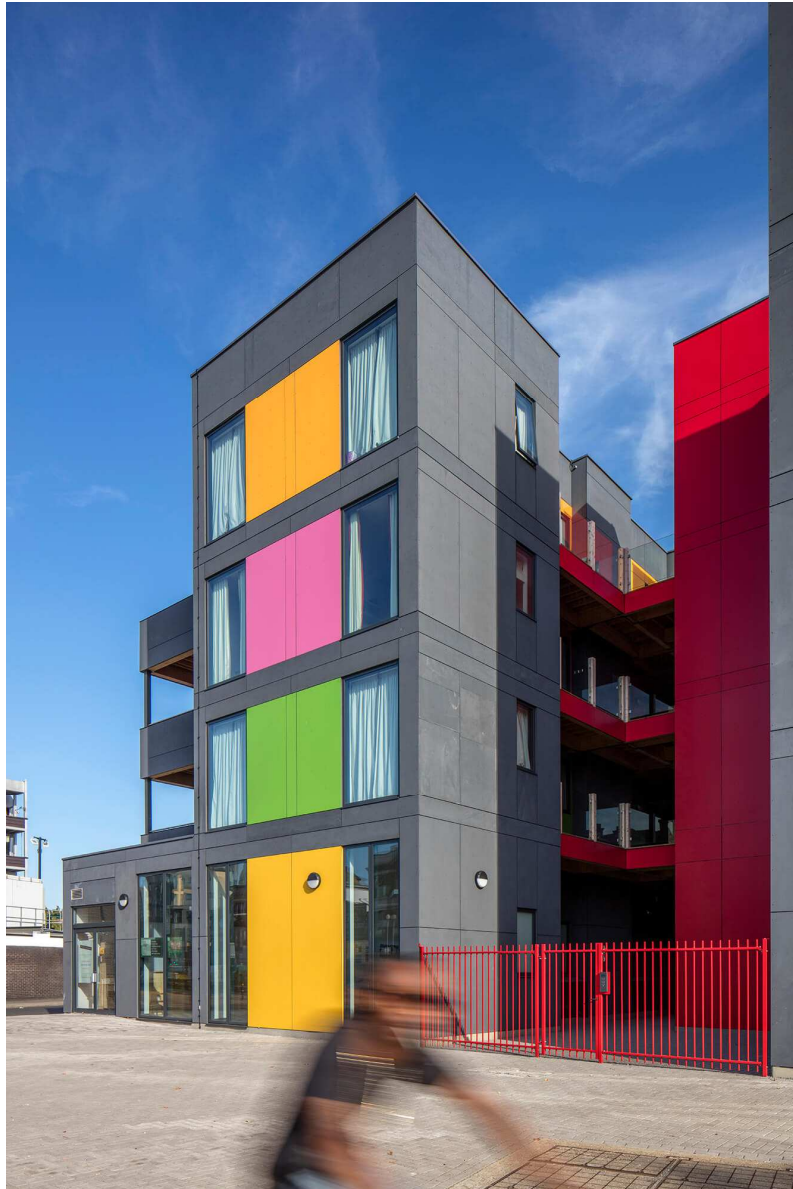


Ladywell, Londres (2015)



Ladywell, Londres (2015)

ITeC



Londres (2015)

Timber frame

ITeC

Y:Cube units
Projecte: Richard Rogers



<https://www.theguardian.com/artanddesign/architecture-design-blog/2015/sep/08/inside-richard-rogers-ycube-homes-for-homeless-people>

itec.cat

Londres (2015)

ITeC

36 mòduls 26 m²
per a 96 persones
Durada instal·lació 5 anys
Per a 5 cicles
Construït en 5 mesos



Londres (2015)



Keetwonen, Amsterdam (2006) Shipping containers

Keetwonen turned out to be a huge success and is today among the most popular residence halls/campus in the city. Although this project was initially meant to only stay on this site for 5 years (and to be relocated to a new location – shipping container homes are ideal for that purpose), it is expected that the relocation will be postponed until end of 2018



1034 mòduls de 28 m2
Estudiants
Producció taller 40 mòduls/setmana
Implantació 150 mòduls/mes

<http://www.tempohousing.com/projects/keetwonen/>

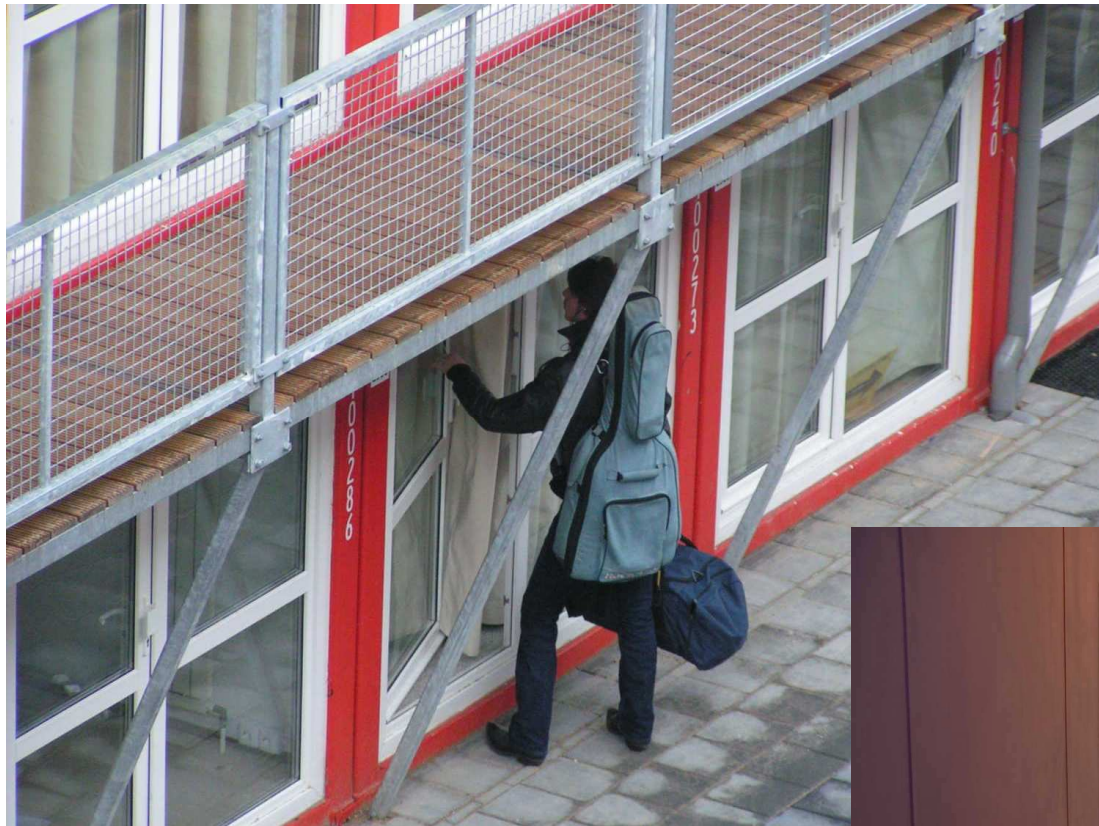
Keetwonen, Amsterdam



Keetwonen, Amsterdam



Keetwonen, Amsterdam



Torelló, Osona (2010)

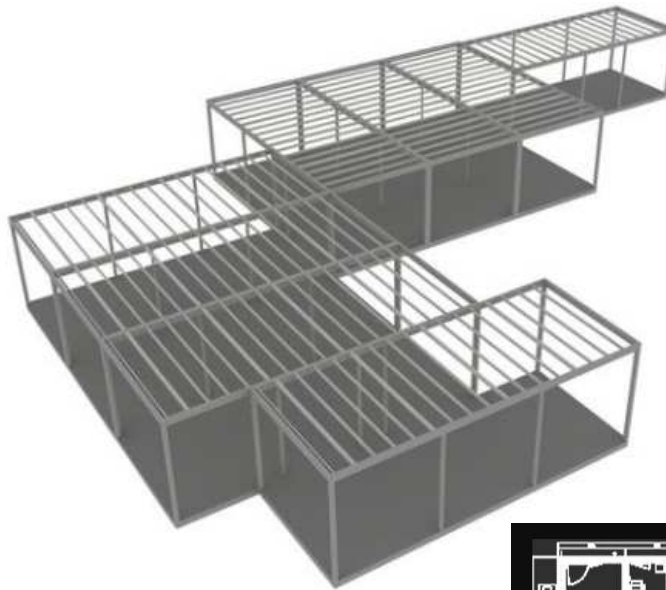
ITeC

34 habitatges 45 i 57 m²
Durada obra 6 mesos



Font: lprarquitectes.com i modultec.es

itec.cat



ITeC Institut de
Tecnologia de la Construcció
de Catalunya
Wellinglón 19
ES-08018 Barcelona
Tel. +34 93 309 34 04
qualiprof@itec.cat
www.itec.cat



Miembro de
EUTA
www.euta.eu



Evaluación Técnica Europea

ETA 11/0266
de 07.09.2015



Parte general

Nombre comercial del producto de construcción	Módulo industrializado de hormigón armado para edificación Compact Habit®
Área de producto a la que pertenece	Módulo industrializado de hormigón armado para edificación
Fabricante	COMPACT HABIT SL Marbusca, parcela 27 Polígono Industrial "La Cort" ES08261 Cardona Cataluña, España
Planta(s) de fabricación	Marbusca, parcela 27 Polígono Industrial "La Cort" ES08261 Cardona Cataluña, España
La presente Evaluación Técnica Europea contiene	56 páginas, incluyendo 5 anexos que forman parte del documento
La presente Evaluación Técnica Europea se emite de acuerdo con el Reglamento (UE) 305/2011, en base a	Guía para el Documento de Idoneidad Técnica Europea (ETAG) Nº 23 <i>Prefabricated building units</i> , Edición agosto 2006, usada como Documento de Evaluación Europea (DEE)
La presente Evaluación Técnica Europea reemplaza	Documento de Idoneidad Técnica DITE 11/0266 válido desde 30.06.2013 hasta 22.01.2017

Manresa

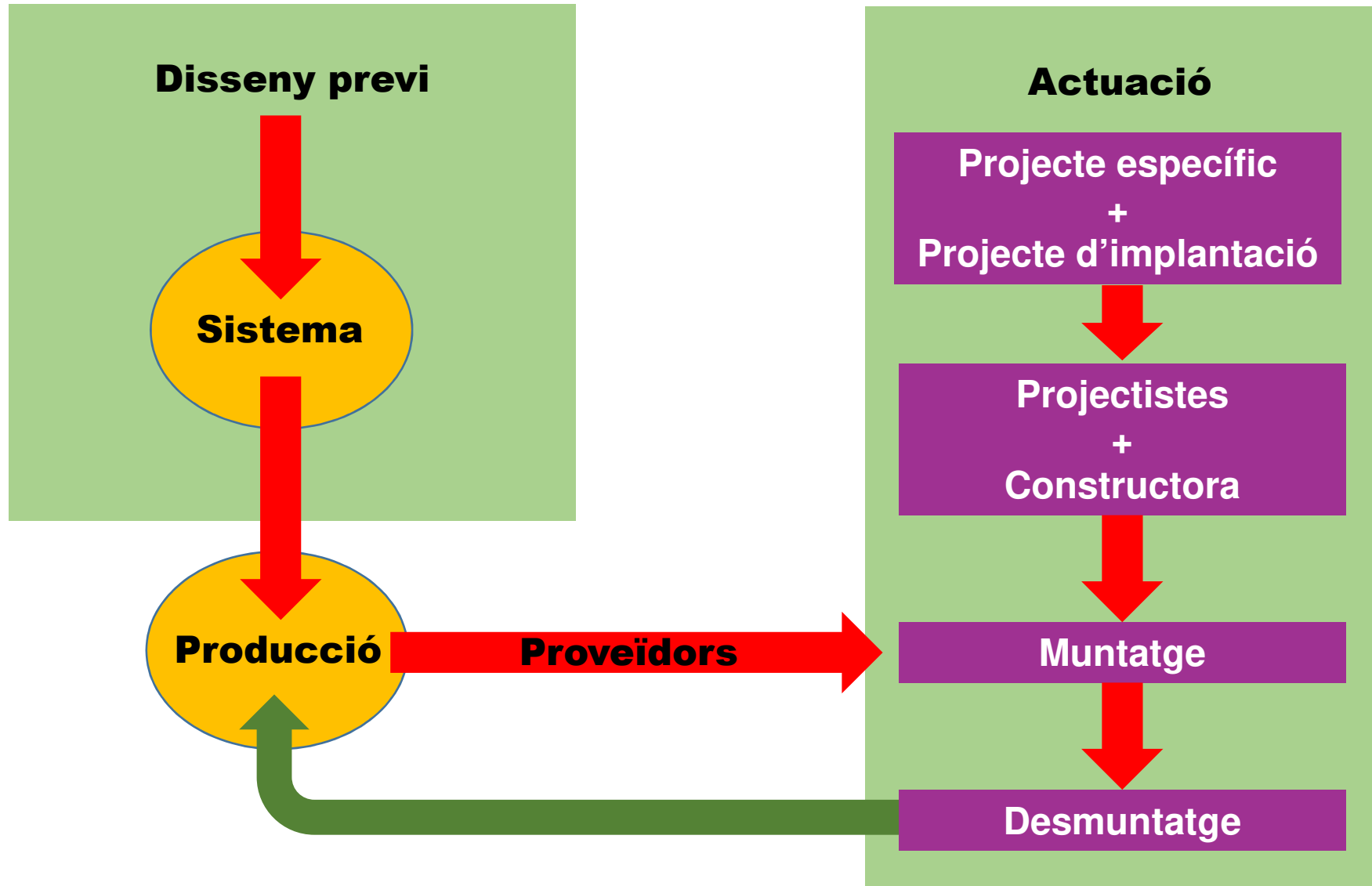


Pau, França





Vernier, Suïsa



Qualitat en la producció d'habitatge

ITeC



Font: lascasaprefabricadas.com

itec.cat

Qualitat en la producció d'habitatge

ITeC



Font: learn.compactappliance.com/shipping-container-conversions itec.cat

Qualitat en la producció d'habitatge

ITeC



Qualitat en la producció d'habitatge

ITeC



Font: www.treehugger.com/modular-design/house-built-shipping-containers-designed-denmark-assembled-china.html

itec.cat

Qualitat en la producció d'habitatge

ITeC



Font: www.containersa.com.br/2013/09/5-escritorios-containers-coletivos.html

itec.cat

Qualitat en la producció d'habitatge



Font: laughingsquid.com/aether-opens-san-francisco-clothing-store-made-of-three-stacked-shipping-containers/

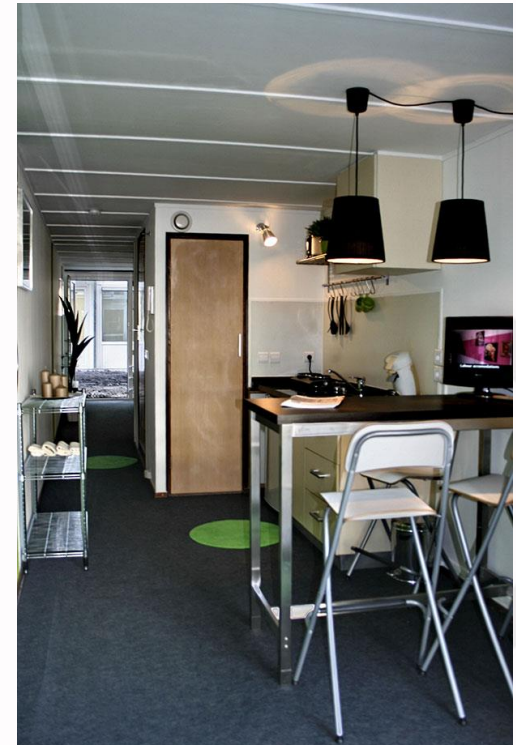


Gràcies per la vostra atenció

*Projectes d'innovació en habitatge per evitar
la expulsió de les veïnes dels barris*

APROP

Allotjaments de **PRO**ximitat **PRO**visionals



Direcció de Planificació i Innovació
Gerència de Drets Socials



Si perdem veïnes, la resta de les polítiques perden sentit

Barcelona lluita per evitar la expulsió de les veïnes dels seus barris. Ens hi juguem molt, la resta de les polítiques de l'Ajuntament perden sentit si les veïnes no poden seguir als seus barris. **Perdre veïnes als barris ens empobreix a totes:** no és només un problema de qui no pot pagar el seu lloguer, és un problema de totes, que perdem qualitat de vida, comerç de proximitat, se'ns encareixen tots els productes.

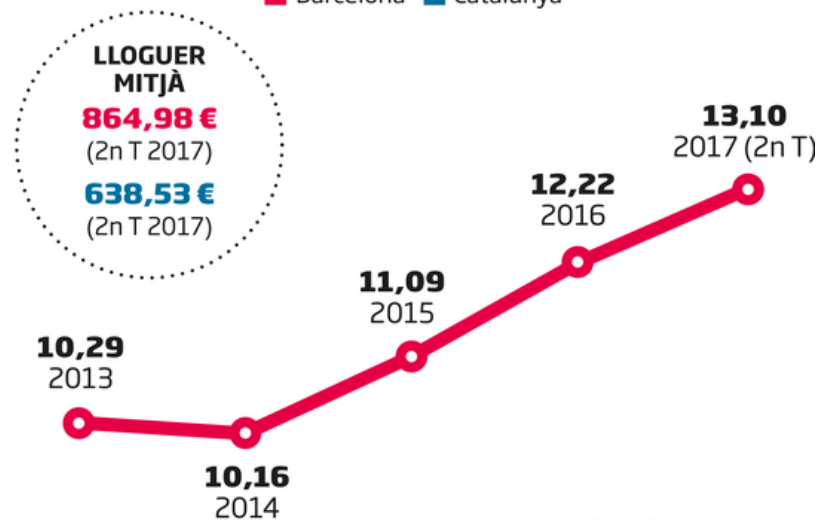
Fem servir totes les eines al nostre abast per aquest objectiu i sumem esforços de totes les àrees de l'Ajuntament per aconseguir-ho. Però no és prou: ens cal el compromís de les altres administracions per regular els preus dels lloguers, per generar una fiscalitat justa de l'habitatge, per fer inversions ajustades a les necessitats i no "regalar" els diners a bancs i propietaris de sòl com fa el Govern Central.

Aspirem a que l'habitatge sigui més que un dret bàsic, un dret com una casa, un servei públic com ho són la educació, la sanitat o les pensions. Ens volem semblar a les ciutats més avançades com Viena on dues terceres parts de l'habitatge són públiques i cooperatives i, per tant, **no es pot especular amb elles.**

Evolució del preu del lloguer

Xifres en euros / m²

■ Barcelona ■ Catalunya



Font: Fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl / Gràfic: M. Asín

Evolució del preu de lloguer 2013-2017 a Barcelona (Font:ARA)



01/ L'Ajuntament de Barcelona es compromet amb la defensa del dret a l'habitatge

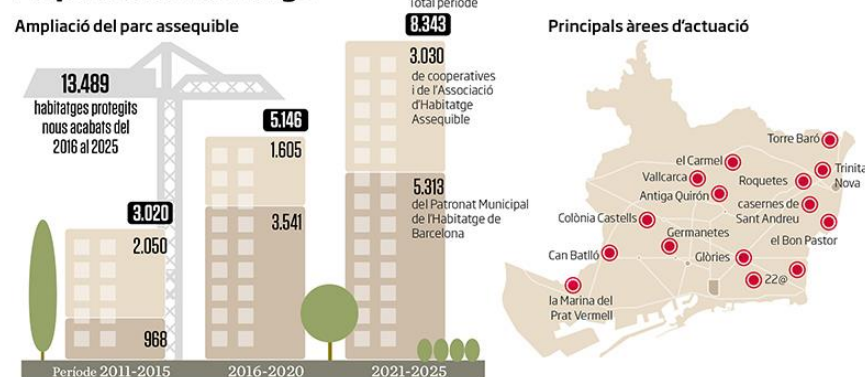
Tenim el **pla per al dret a l'habitatge més potent en la història de l'Ajuntament**, perquè l'habitatge és la prioritat. Però no és suficient, les necessitats van en augment i cal innovar per fer-hi front.

Barcelona té una trajectòria d'èxit en la innovació en habitatge. A partir de 2006, per respondre a les dificultats de fer front al pagament del lloguer de joves i de seguir vivint en habitatges no accessibles per a la gent gran, l'Ajuntament va innovar creant la figura dels Habitatges Dotacionals.

Cal seguir innovant per actuar amb la màxima rapidesa, incorporant les innovacions tecnològiques i comptant amb totes les entitats i agents de la ciutat per multiplicar els resultats. És un esforç comú de ciutat.

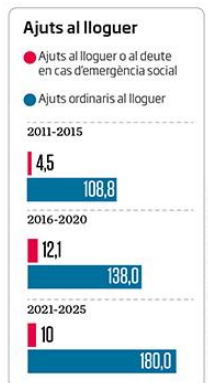
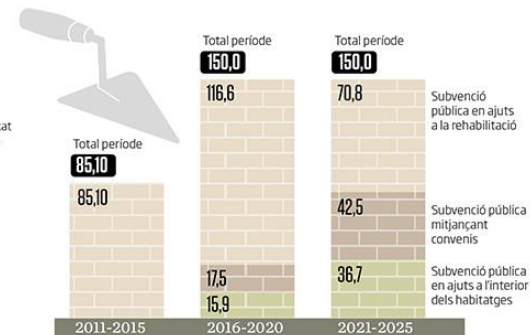
Barcelona aplicarà aquest any un nou model per crear **noves solucions habitacionals** més ràpidament i sense renunciar a la qualitat. A fi d'augmentar de forma urgent les solucions d'allotjament de la ciutat, l'àrea de Drets Socials de l'Ajuntament de Barcelona impulsa nous formats d'allotjament **que puguin estar en servei abans que l'obra convencional**.

Pla pel dret a l'habitatge



Principals fites del Pla per al Dret a l'Habitatge 2016-2025 (Font:ARA)

Manteniment, rehabilitació i millora del parc actual



Font: Ajuntament de Barcelona/ Gubic, Esther Utrilla



02/ Projectes d'innovació en habitatge per evitar la expulsió de les veïnes dels barris

PLA D'HABITATGE 2016-2025

"un dret com una casa"

Eina molt potent però presenta condicionaments:

➔ TERRITORIALS, PER MANCA DE SÒLS DISPONIBLES A MOLTS BARRIS

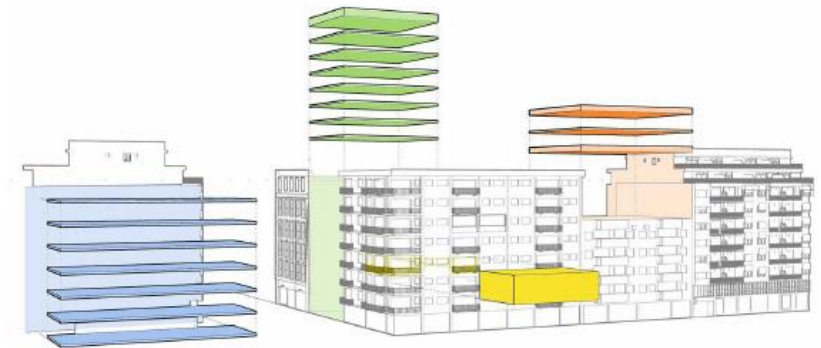
➔ TEMPORALS, PER MODEL D'EXECUCIÓ I GESTIÓ

_ Adquisicions d'habitatges i edificis
_ Conversió d'edificis administratius en habitatge (Via Laietana 10)
_ Rebliment de buits urbans #ATRI

_ APROP (ús de sòls vacants, tecnologia, model de gestió)



PROJECTE APROP: ALLOTJAMENTS COL·LECTIUS PROTEGITS PROVISIONALS EN SOLARS TEMPORALMENT VACANTS



MITJERA NUA

SOLAR PARALITZAT

INSERCIÓ

REMUNTA

PROGRAMA #ATRI: REBLIMENT DE BUITS URBANS EN BARRIS CONSOLIDATS



03/ Proposta i valors

APROP

Accelerem la producció de solucions habitacionals

APROP Allotjaments de Proximitat Provisionals són nous equipaments comunitaris destinats a reforçar el Pla per al Dret a l'Habitatge, de construcció ràpida i industrialitzada, pensats per fer un ús temporal de solars vacants sense comprometre el seu ús a futur, desmuntables per a ser reaprofitats en un nou emplaçament.

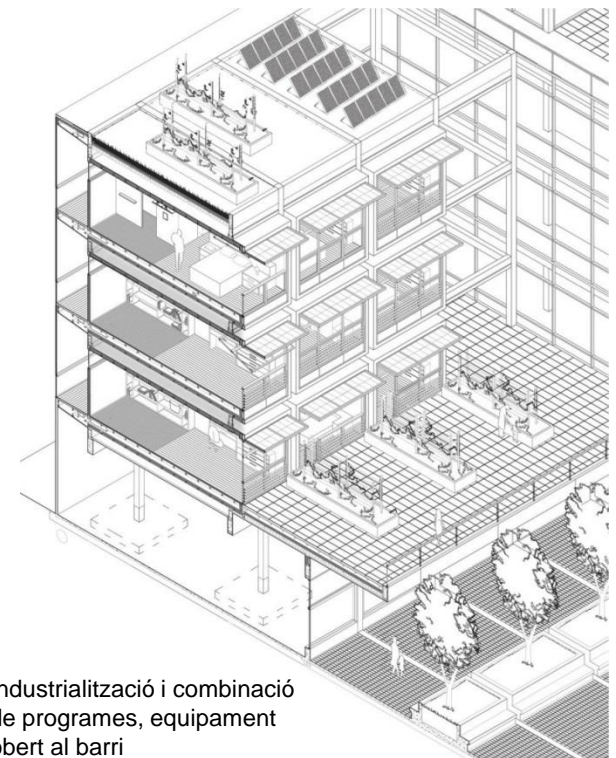
_ Permetent l'allotjament de forma ràpida i pròxima als espais d'origen de les demandants d'habitatge, garantint-ne per tant el dret al barri i afavorint el seu arrelament;

_ Construint equipaments oberts al barri, amb plantes baixes per a activitats veïnals obertes al barri i gestió comunitària;

_ Activant l'ús temporal de solars vacants, sense comprometre el seu ús passats els sis anys;

_ Aprofitant les innovacions tecnològiques per escurçar els terminis d'obra a 3 mesos i reduir els seus impactes ambientals sense renunciar a la qualitat i confort

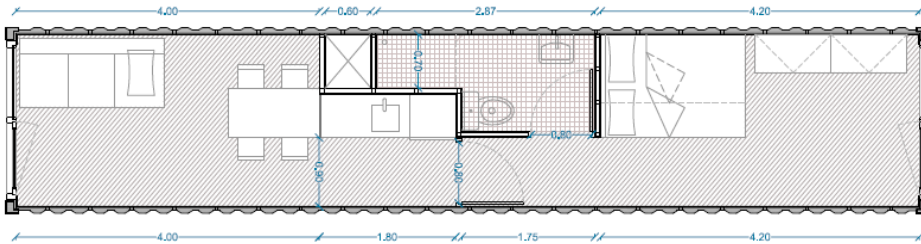
Arribant als deu districtes de la ciutat



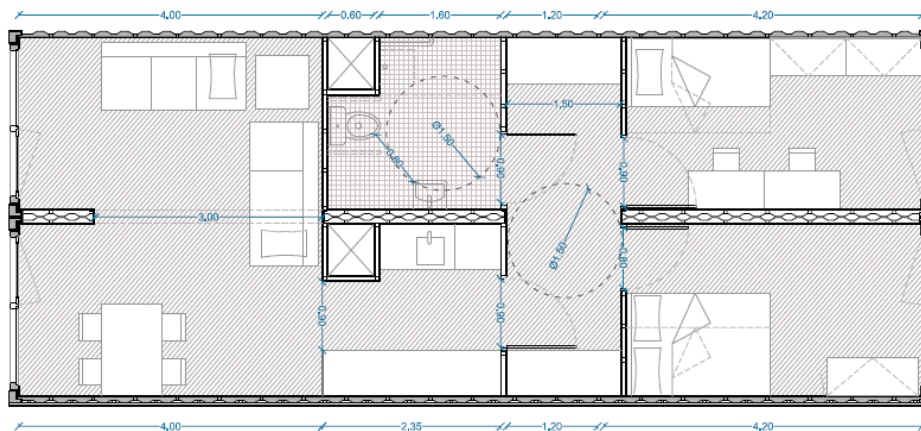
Industrialització i combinació de programes, equipament obert al barri



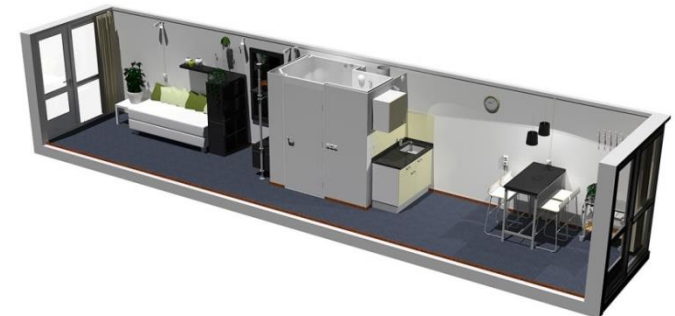
04/ Allotjaments proposats senzill i doble



Allotjament senzill d'un dormitori



Allotjament doble de dos dormitoris



Imatges de l'allotjament senzill



05/ Projectes pilot

APROP arribarà als 10 districtes abans de 2020; tanmateix serà una realitat abans que acabi aquest 2018, en una primera prova pilot que arrencarà amb un pressupost de 5,3 milions d'euros i la **construcció d'un total de 92 allotjaments (21 individuals i 71 dobles) per a prop de 250 persones.**

Aquestes promocions s'aixecaran en **tres solars diferents dels districtes que concentren un major problema de gentrificació: Ciutat Vella, Sants-Montjuïc i Sant Martí,** que s'estendran progressivament a solars de tots els districtes de la ciutat.

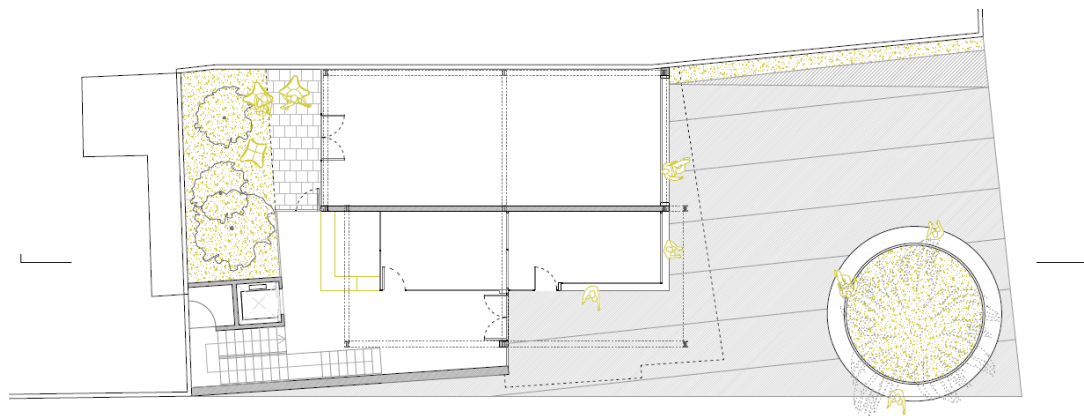
El programa no substitueix les promocions que ja estan previstes i que suposen que a finals de mandat hi hagi un total de 4.000 habitatges fets o en procés, sinó que complementen l'esforç municipal que s'està fent per donar resposta a un dels principals reptes que afronta actualment la ciutat de Barcelona: l'habitatge.



APROP model: Planta baixa comunitària, doble pell per alta eficiència energètica i coberta verda



05/ Projectes pilot





06/ El Programa de Participació Pública-Comunitària

El projecte APROP s'impulsa com a iniciativa de participació pública - comunitària, compartida entre l'Ajuntament de Barcelona i entitats i privats amb experiència en construcció industrialitzada i/o gestió d'equipaments d'allotjament temporal i d'habitatges.

L'Ajuntament llogarà la totalitat de l'edifici durant cinc anys a l'entitat promotora, la qual construirà l'equipament d'acord amb el projecte bàsic que s'adjuntarà al concurs.

Els nous equipaments es promouran via contracte de subministraments, essent la responsabilitat de la promotora construir i mantenir l'equipament sobre un sòl l'ús del qual serà cedit per part de l'Ajuntament i desmuntar-lo al final del contracte.

Amb aquest model de gestió el procediment es pot escurçar un únic concurs pel procediment d'urgència, el qual unit a la duració de l'obra de tres mesos permet escurçar a menys d'un any el procediment.

AJUNTAMENT DE BARCELONA

- _ Cessió de ús de sòl i vol de titularitat municipal o cedit a l'Ajuntament per un tercer per un període de 5 anys prorrogable
- _ Aporta el projecte bàsic de l'equipament
- _ Paga el lloguer de l'edifici a la entitat promotora
- _ Assigna allotjaments
- _ Assegura amortització de l'obra
- _ Pot aportar productes locals obtinguts mitjançant compra innovadora o com a resultat de les pràctiques laborals dels equipaments d'educació professionalitzadora

GESTORA DELS ALLOTJAMENTS i/o CONSTRUCTORA

- _ Projecte executiu de l'equipament
- _ Acondicionament del solar
- _ Compra, adaptació i/o fabricació de l'edifici
- _ Construcció de l'equipament
- _ Pla de manteniment de l'equipament
- _ Manteniment de l'equipament

Model de cooperació pública-comunitària proposat per al projecte APROP



07/ Casos d'èxit



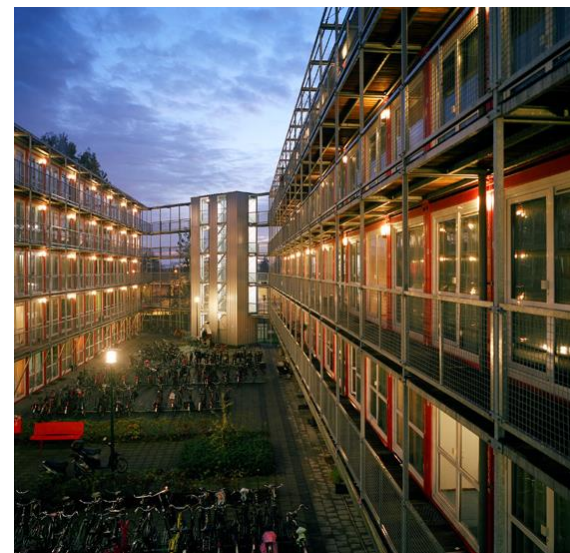
CPH Village, Copenhaguen



L'APROP és una iniciativa innovadora a Barcelona, tot i que els exemples de projectes similars que hi ha a diferents ciutats del món són nombrosos arrel dels avenços en la indústria de la construcció, que permeten reduir els temps de producció dels habitatges mantenint els estàndards de qualitat i confort.

Per aquest motiu una delegació municipal encapçalada per la tinenta d'alcaldia de Drets Socials, Laia Ortiz, va visitar ara fa prop d'un any el barri de Keetwonen, a Àmsterdam, on funcionen des de fa més d'una dècada més d'un miler allotjaments d'aquest tipus pensats principalment per a estudiants.

Experiències similars existeixen també a Londres, Copenhaguen, Vancouver o diverses ciutats del Japó, tot i que Barcelona aspira a posar en marxa **un model propi de construcció i d'allotjaments obert a l'entorn i a la resta del veïnat.**



Residència d'estudiants a Keetwonen, Àmsterdam



08/ Exposició i Jornades

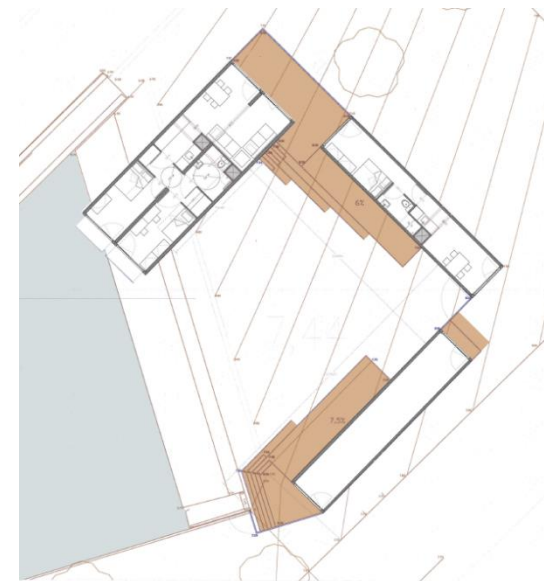
APROP ha estat impulsat en el marc del **Consell de l'Habitatge Social de Barcelona**, en el seu grup de treball d'Habitatge Industrialitzat, conjuntament amb altres projectes adreçats a accelerar la producció d'habitatge social i lluitar contra la expulsió de les veïnes dels barris. **Compta amb l'assessorament de l'ITEC** (Institut Tècnic de l'Edificació i la Construcció de Catalunya), referent en la innovació i industrialització de la construcció.

En les properes setmanes es presentaran els primers projectes en el marc d'una jornada organitzada per l'observatori DESC adreçada a entitats per a l'impuls de solucions innovadores en habitatge front a la situació actual del mercat de l'habitatge.

Abans de l'estiu s'inaugurarà una **exposició en la qual es podran visitar els allotjaments prototips**, els quals posteriorment seran integrats a un APROP.



Detall d'accés a un APROP



Exposició prèvia a la construcció dels allotjaments



**Ajuntament
de Barcelona**

B

C

N