

# Joves i habitatge

**Títol:** Joves i habitatge

**Autors:** Benet Fusté  
Àngel Rossell

**Agraïments:** Míriam Tintoré, Ramon Crespo, Íngrid Llopart, Joffre López, Josep López, Oriol López, Marc Labòria, Pau Serracant, Imma Garsaball, Mònica Salas

Sinergia. Col·lecció de guies pràctiques  
Dirigida per David Brunet

© Generalitat de Catalunya  
Departament de la Presidència  
Secretaria General de Joventut

**1a edició:** novembre de 2005

**Tiratge:** 2.500 exemplars

**Impressió:** Printing

**Disseny i maquetació:** Unitat d'autoedició i disseny. Secretaria General de Joventut

**Fotografies:** Sandra González. Noemí Elías

**D.L.:** B-26009-05

# Índex

<b>1. Justificació</b> .....	5
<b>2. Introducció</b> .....	7
<b>De l'estat de la qüestió . . .</b>	
<b>3. Interpretacions sobre el retard en l'emancipació</b> .....	11
3.1. Interpretacions econòmiques .....	12
3.2. Interpretacions institucionals .....	15
3.3. Interpretacions culturals .....	18
<b>4. El paper protagonista de l'Administració local</b> .....	21
4.1. Marc competencial .....	21
4.2. La funció de facilitació a les administracions públiques .....	23
<b>. . . a les eines d'intervenció</b>	
<b>5. Disseny de polítiques</b> .....	29
5.1. Diagnosi .....	31
5.1.1. Anàlisi de la realitat juvenil .....	32
5.1.2. Identificació de les causes .....	35
5.1.3. Visualització de les intervencions .....	42
5.2. Priorització i objectius .....	43

<b>6. Implementació</b> .....	45
6.1. Polítiques urbanístiques .....	46
6.2. Polítiques fiscals i tributàries .....	49
6.3. Polítiques d'intermediació .....	54
6.3.1. Les borses d'habitatge .....	57
<b>7. Avaluació</b> .....	61
<b>8. Conclusions</b> .....	65
<b>9. Bibliografia</b> .....	69

## 1. Justificació

Els preus de l'habitatge han sofert un augment espectacular al llarg de la darrera dècada. L'especulació amb el sòl, la insuficient activitat pública en matèria d'habitatge social, la irrupció de capitals intentant defugir la caiguda de rendibilitat als mercats borsaris, etc., n'han estat assenyalats com a causes principals, però no n'hi ha prou amb aquest context per explicar l'endarreriment en l'emancipació de les persones joves. Per aquest motiu, elaborar una guia d'intervenció sobre polítiques d'habitatge per a joves no és una tasca senzilla: són moltes les variables que hi intervenen. Intentar mostrar les més manifestes és una de les finalitats d'aquesta publicació.

Aprofundint en l'estudi de camp i en la recerca de solucions es constata que estem massa pendents de respostes miraculoses, i obviem que tenim un espai on incidir.

A partir d'aquesta constatació, el que trobareu en aquest document és l'antítesi d'un receptari miraculós. Les varetes màgiques no existeixen i, per tant, les solucions demanen un treball quotidià i en múltiples direccions. En aquestes pàgines es trobaran, simplement, orientacions que permetran definir línies d'intervenció al municipi en matèria d'habitatge.

## 2. Introducció

L'endarreriment en l'emancipació de la llar familiar per part de les persones joves és un tema especialment preocupant que ha transcendit l'àmbit de la sociologia de la joventut per fer el salt als mitjans de comunicació. Aquesta preocupació s'accentua, amb raó, a Catalunya, on aquest endarreriment és comparativament molt més pronunciat que a la resta d'Europa (Gil Calvo, 2002).

Potser el més intrigant és que no sembla que les dades d'emancipació no es modifin per la millora en les xifres d'ocupació ni per la baixada aparent dels preus de l'habitatge —relacionada amb la baixada del preu del diner.

D'aquesta manera, es constata que el problema de l'accés de les persones joves a l'habitatge, des que va començar a gestar-se durant els anys vuitanta, s'ha anat enquistant fins a semblar un problema independent del cicle econòmic, pràcticament immune a les diferents iniciatives amb què s'ha intentat pal·liar. Deu ser per aquest motiu que l'habitatge s'ha convertit en una mena d'enigma indesxifrable que origina tota mena de debats tant en l'àmbit acadèmic com a les sobretauls familiars. Uns i altres s'interroguen sobre les possibles causes que haurien d'explicar un fenomen tan sorprenent. És voluntat d'aquest document fer el mateix, però com a pas previ a plantejar-hi algunes solucions.

La necessitat d'adaptar-se a les peculiaritats locals exigeix instruments flexibles d'actuació. És per aquest motiu que cal defugir normativismes de tota mena. Per això aquesta Sinergia no fa gaire incidència en qüestions legals ni estableix cap instrument com a remei

## Cal dissenyar estratègies que marquin escenaris de futur partint del coneixement del territori

infal·lible: simplement s'exposa la necessitat de definir un projecte i aprofundir en tot allò que en pugui garantir l'èxit. Apostar per receptes universals és una manera de garantir que perdrem, el que ens cal és dissenyar estratègies que marquin escenaris de futur partint del coneixement del territori. Així, la imaginació i l'autonomia encapçalen el nostre decàleg.

La intenció d'aquesta Sinergia és establir l'eix de coordenades sobre les quals podem situar la nostra política d'habitatge per a joves. No obstant això, volem fer èmfasi en la manera de tractar el fenomen de l'endarreriment en l'emancipació:

- Ser rigorosos en l'atribució de les causes i atents a la seva multiplicitat.
- Enfortir l'autonomia local més enllà de la simple administració.
- Innovar en l'adopció de mesures.

La distribució competencial de les polítiques d'habitatge està fragmentada, i els problemes d'accés a l'habitatge sovint prenen una envergadura que excedeix els ens locals. Però el marc normatiu estableix l'autonomia i la responsabilitat dels ajuntaments per intervenir-hi. No hi ha marge: si no ho fa l'Administració ho continuarà fent el mercat.



**De l'estat de la qüestió...**



### 3. Interpretacions sobre el retard en l'emancipació

La joventut no és un col·lectiu homogeni ni estàtic. Sovint, sota la seva conceptualització s'amaguen múltiples diferències —i desigualtats. Però això no exclou que afrontar l'accés a l'habitatge s'ha convertit en una dificultat cada vegada més comuna entre les persones joves. I tan bon punt aquesta dificultat ha afectat el col·lectiu jove de classe mitjana han saltat totes les alarmes. És cert també que l'emancipació de la llar d'origen no pot tractar-se com un concepte unívoc, ni com una conquesta que s'aconsegueix de la nit al dia: l'emancipació no es basa exclusivament a establir-se en un lloc de residència diferent del dels pares, ni tampoc implica mai un tall visceral amb la llar d'origen, ni tan sols és sempre un procés irreversible.

Independentment de tots aquests condicionants, és clar que l'emancipació de la llar familiar és percebuda com un problema: pràcticament el 40% de les persones joves d'entre 20 i 34 anys el consideren el problema personal més important (DEP i Trilla, 2003).

Un dels errors freqüents a l'hora d'explicar l'endarreriment de l'emancipació de la llar d'origen ha estat prendre aquest endarreriment com a efecte d'una sola causa. Per orientar-se i afrontar el problema de l'accés del jove a l'habitatge, les perspectives i propostes són múltiples, i hi ha diversos models analítics que agrupen aquestes causes múltiples en tres grans dimensions. Servint-nos de les tipologies establertes per Gil Calvo (Gil Calvo, 2002), posarem fil a l'agulla.

## 3. 1. Interpretacions econòmiques

Les interpretacions **econòmiques** basen les seves explicacions sobre l'endarreriment de l'emancipació en el nivell de renda relativa del col·lectiu jove. Si les persones joves allarguen la seva estada a la llar familiar és senzillament perquè no poden —no tenen recursos ni capacitat d'estalvi— per emancipar-se. Aquestes interpretacions estan directament lligades a la pujada dels preus de l'habitatge. La coincidència dels dos principals descensos en les taxes d'emancipació amb els períodes de més augment dels preus de l'habitatge confirmarien aquesta relació.

**El 40% de la població d'entre 20 i 34 anys considera l'habitatge el seu problema personal més important.**

D'altra banda, però, no podem oblidar el mercat de treball: per emancipar-se cal una feina que reporti uns ingressos dignes i molt especialment la garantia que aquests siguin estables i permetin fer front a la despesa d'un accés perdurable a un habitatge. No és prudent “tirar-se a la piscina” del mercat de l'habitatge sense tenir garantits certs recursos. En aquest sentit, l'endarreriment en l'emancipació s'hauria d'explicar per la comparació entre els seus beneficis més o menys incerts i els seus més que previsibles riscos.

## Per facilitar l'emancipació jove no hem de perdre de vista la inserció laboral dels joves

Però més enllà de tenir una feina fan falta més garanties. Si als vuitanta l'atur era el flagell de la joventut, a partir dels noranta ho és la precarietat laboral. Aquesta precarietat es defineix en quatre dimensions bàsiques:<sup>1</sup>

- la disminució del volum d'ingressos.
- la inseguretat entesa com a temporalitat.
- els canvis en la situació de treball, amb la flexibilització com a cara visible.
- la manca de protecció social, amb l'abaratiment de l'acomiadament i els obstacles als subsidis.

Tot plegat ha provocat un creixement de la incertesa que s'ha definit com un viure “a la deriva” (Sennet, 2000) que, a banda d'excloure una part important de la població jove del finançament hipotecari (Objovi, 2003), ha avortat tota expectativa de fer plans a llarg termini.

En aquest context, tant les persones joves com les seves famílies han acceptat que la prolongació dels estudis els concedeix una posició avantatjosa en el mercat de treball, i aquesta inversió en temps de formació ha ajornat la decisió d'emancipar-se. Així, mentre aquelles persones que estudien endarrereixen la seva emancipació, les que treballen no la tenen garantida.

---

<sup>1</sup> Cano, E. (1997). *Canvi socioeconòmic i precarització laboral en el sistema capitalista*, Tesi doctoral, Universitat de València. Citat a Serracant, P. (2001). *Viure al dia. Condicions d'existència, comportaments i actituds dels joves catalans*. Barcelona: Secretaria General de Joventut (col·lecció Estudis, 6).

### Causes econòmiques de l'endarreriment de l'emancipació:

- L'augment dels preus de l'habitatge.
- La dificultat d'inserció al mercat laboral.<sup>2</sup>
- L'exclusió del finançament bancari per la inestabilitat laboral.
- L'allargament del període formatiu com a estratègia per millorar les possibilitats d'inserció laboral.

---

<sup>2</sup> En aquest cas, si bé és veritat que l'atur ha disminuït respecte d'anys precedents, és evident que ho ha fet paral·lelament al creixement de la precarietat i la segmentació.



Formar una família  
s'ha convertit en una  
estratègia de  
supervivència davant  
l'absència de  
protecció pública

## 3. 2. Interpretacions institucionals

Una altra mena d'interpretacions són les de caire **institucional**. Tots hem sentit a parlar de l'Estat del benestar però, què s'amaga exactament sota aquest nom? En principi la resposta és senzilla: com el títol indica, és la intervenció de l'Estat orientada a millorar el benestar de la població. Això inclou, fonamentalment, els serveis públics (sanitat, educació, etc.), les transferències socials (pensions, atur, etc.) i totes aquelles intervencions directes o normatives encaminades a crear i protegir aquest benestar.

Les necessitats de la població, però, no són mai satisfetes exclusivament per l'Estat, sinó que hi hem d'afegir el paper que assumeixen altres institucions (el mercat, la família, etc.). D'acord amb aquesta assignació de responsabilitats, tenim uns models d'Estat del benestar configurats per les relacions entre Estat, mercat, família i individus (Esping-Andersen, 1993).

En el cas de l'Estat espanyol, la despesa pública en matèria d'habitatge, pel que fa a ajuts tant directes com indirectes, és de les més baixes d'Europa (Adelantado, 2000). Hem heretat un model familiar, i per extensió d'Estat del benestar, centrat en la figura del cap de família —sovint home i adult— que, gràcies al salari que rep del mercat de treball, exerceix el control sobre tots els familiars a càrrec seu —dona i fills—, mantenint les persones joves en la dependència fins a edats avançades, en comptes d'estimular-ne l'emancipació.

Aquestes relacions entre les diferents institucions han articulat el model català de polítiques públiques d'habitatge, amb alguns trets ben visibles:<sup>3</sup>

- La provisió d'habitatge recau en mans del mercat.
- La intervenció pública ha estat pràcticament inexistent, i dirigida a aquells sectors on els efectes de l'exclusió són més severes.
- Els instruments d'intervenció pública s'han fonamentat sobretot en els estímuls fiscals a la compra d'habitatge. Oblida el lloguer, descarta les subvencions directes segons els ingressos i incentiva l'activitat constructiva més que facilita l'accés a l'habitatge.
- La protecció dels llogaters no és assumida pel sector públic.

Aquestes característiques poden ajudar a entendre per què es considera que el model mediterrani és familista: requereix una família forta i resistent perquè l'escassetat de serveis públics obliga les famílies a assumir les càrregues de la protecció social. En aquest cas, la dependència del col·lectiu jove respecte de la família és una estratègia per garantir l'èxit de l'emancipació quan aquesta es produeixi. I només es produeix quan hi ha la possibilitat de formar una nova família, entesa com una nova unitat d'ingressos i recursos.

---

<sup>3</sup> Trilla, C. (2003) «L'Estat del benestar i la família. L'habitatge per als joves», ponència presentada a les jornades *L'Estat del benestar a Catalunya* organitzades per la Universitat Menéndez Pelayo, Barcelona, 21, 22 i 23 de juliol de 2003.

### Causes institucionals de l'endarriment de l'emancipació:

- La manca de protecció social.
- Un model de benestar que deixa via lliure al mercat com a proveïdor de recursos i serveis.
- Un model familiar que no té en compte altres estructures que no siguin la tradicional i que es recolza en la dominació del cap de família —home i adult.



### 3. 3. Interpretacions culturals

Les interpretacions **culturals** són aquelles que es fixen en les creences que duen les persones a actuar com actuen. Sabem que les relacions de causalitat no són mai prou directes ni unidireccionals. Les creences són, alhora, causa de determinats comportaments, conseqüència de les condicions d'existència de les persones joves i les seves famílies, i empara de determinats discursos sobre la joventut i els seus hàbits.

Les condicions socioeconòmiques poden configurar les aspiracions de les persones joves, poden influir en les seves creences i les seves lectures de la realitat. La manca d'ingressos estables i de trajectòries laborals més o menys lineals contribueix a avortar qualsevol visió de joventut com a transició, i podria ajudar a entendre per què es diu que el col·lectiu jove s'ha instal·lat en la joventut. En aquest context no és inusual sentir qui titlla la joventut d'acomodada; és la retòrica perversa de culpar les víctimes fent-les responsables de les pròpies desgràcies. Després d'haver elevat el seu nivell d'estudis com a estratègia d'inserció laboral, les persones joves han assumit unes expectatives que el mercat laboral i immobiliari no satisfan. Les possibilitats de les persones model·len els seus desigs, i acaben "rebutjant el que els és negat"<sup>4</sup> —en aquest cas, l'emancipació de la llar d'origen.

---

4 Bourdieu, P. (1988). *La distinción. Criterios y bases sociales del gusto*, Madrid: Taurus.



També es podrien incloure dins d'aquest conjunt de visions i creences tots aquells estereotips sobre joves, ja siguin positius —creativitat, innovació— com d'altres atributs —violència, ganduleria, manca de compromís— que poden alimentar la desconfiança envers les persones joves i excloure'ls com a destinataris desitjables d'un lloguer per estalviar-se els disgustos dels excessos nocturns o dels impagaments.

Finalment, la possessió d'un habitatge s'ha considerat una manera d'assegurar-se davant dels “riscos socials”. I és en aquest sentit que s'ha d'entendre la tendència a adquirir habitatges en propietat als països mediterranis. La possessió d'un habitatge pot ser una garantia de seguretat en països on les prestacions familiars són escasses. Però també ha acabat instaurant una “cultura” de la propietat que molt sovint no respon a una reflexió sobre les possibilitats i les necessitats de les persones joves.

**La possessió d'un habitatge pot ser una garantia de seguretat en països on les prestacions familiars són escasses**

#### **Causas culturals de l'endarreriment de l'emancipació:**

- L'adaptació dels desigs i les expectatives a les possibilitats reals.
- Les aspiracions respecte al model de vida configurat a partir del model familiar i les expectatives generades per l'alta qualificació professional.
- Una concepció del col·lectiu jove com a problema.
- La identificació de la tinença en propietat amb seguretat davant dels “riscos socials”, exclouent per tant el lloguer.

## 4. El paper protagonista de l'Administració local

### 4.1 Marc competencial

Per saber si una administració té competència o no en un àmbit determinat cal remetre's al marc legislatiu corresponent. El dret a l'accés a l'habitatge es tracta en diversos textos normatius. A continuació es detallen els textos jeràrquicament més rellevants:

- **Declaració dels drets humans de les Nacions Unides:** Estableix que “totes les persones tenen dret a un nivell de vida que garanteixi l'educació, l'habitatge i la salut”.
- **Constitució espanyola (CE):** Estableix que tots els ciutadans i ciutadanes “tenen dret a un habitatge digne” i que “els poders públics promouran les condicions perquè aquest dret sigui efectiu”.
- **Estatut de Catalunya de 1979:** Estableix la Generalitat de Catalunya com a òrgan competent en l'ordenació urbanística.
- **Llei 24/1991 d'habitatge:** Estableix que la Generalitat de Catalunya “té per objecte garantir a tot el territori de Catalunya el compliment del dret constitucional a l'habitatge, i regula i fomenta les condicions de dignitat, habitabilitat i adequació que han de qualificar els habitatges, les mesures de protecció per a llurs adquirents o usuaris”.
- **Llei 10/2004, de modificació de la Llei 2/2002, d'urbanisme per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local:** Estableix

**Si hi ha un clar reconeixement del dret a l'habitatge, per què tenim tantes dificultats per garantir-lo?**

que “el municipi exercirà competències en els termes de la legislació de l'Estat i de les CA en les matèries següents:

- Ordenació, gestió, execució i disciplina urbanística; promoció i gestió d'habitatges, parcs i jardins, etc.
  - Prestació dels serveis socials i de promoció i reinserció social”.
- **Llei de bases de règim local 7/1985:** Estableix que: “El municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota classe d'activitats i prestar tots aquells serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i les aspiracions de la comunitat veïnal”.



## 4.2 La funció de facilitació a les administracions públiques

Si hi ha un clar reconeixement del dret a l'accés de l'habitatge, com és que tenim tantes dificultats perquè un nombre important de la població pugui disposar d'un habitatge per viure? Ens hem acostumat a sentir parlar del mercat de treball i del mercat de l'habitatge al mateix nivell que el mercat de valors, el mercat borsari, etc. Ara bé, ¿no se'ns faria estrany parlar del mercat de l'educació o del mercat de la salut? Al nostre país hi ha una xarxa d'atenció sanitària i educativa bàsica que dona cobertura a tots els ciutadans i les ciutadanes, i coexisteixen diverses modalitats entre el sistema públic i universal i el privat. La irrupció de l'habitatge com a valor econòmic i la transformació de l'habitatge com a bé de mercat i garantia de benefici privat ha impossibilitat la coexistència de dos models: un de públic, bàsic per al conjunt de la població, i un de complementari, opcional i basat en la lògica de mercat.

La mera observació ens porta a comprovar que no s'ha produït un desplegament suficient dels mandats normatius que garanteixen el dret reconegut a l'habitatge. La responsabilitat principal recau en l'omissió dels poders públics (des de cada nivell de l'Administració) en el desenvolupament del dret a l'habitatge, malgrat que es tracta d'un dret constitucionalment reconegut. Aquesta delegació es produeix a partir de la continuada crisi de l'Estat del benestar i de les noves concepcions en la gestió pública, que han advocat per

**La funció de facilitació es defineix com el conjunt d'instruments que l'Administració disposa a fi de garantir el desenvolupament del projecte de vida dels ciutadans i les ciutadanes.**

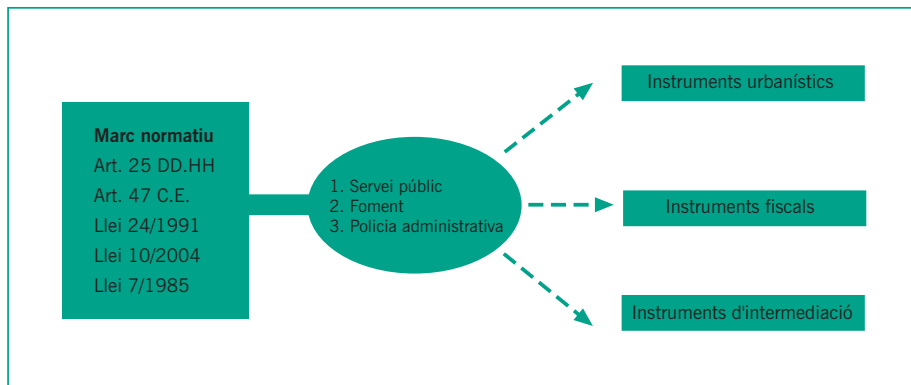
una política d'habitatge poc intervencionista i excessivament flexible que ha primat el foment de la construcció sense garantir l'accés a l'habitatge.

En aquest sentit, cal reivindicar l'acció del conjunt de nivells administratius —local, autonòmic i estatal— adaptada a les possibilitats (competencials i pressupostàries) de cada nivell de l'Administració. Atesa l'especificitat de cada administració, podem identificar un denominador comú a totes les administracions públiques: la funció de facilitació. La funció de facilitació es defineix com el conjunt d'instruments que l'Administració disposa a fi de garantir el desenvolupament del projecte de vida dels ciutadans i les ciutadanes. El que d'una manera més col·loquial hem anomenat facilitació, en terminologia jurídica engloba tres activitats pròpies de l'Administració:

- **Servei públic:** conjunt de mitjans humans, materials i econòmics que l'Administració, d'una manera directa o concertada, gestiona a fi de satisfer una necessitat social, i per tant pública. El desenvolupament del servei públic en matèria d'habitatge inclou el ventall de possibilitats organitzatives de les quals pot fer ús l'Administració:
  - Gestió directa i centralitzada, mitjançant àrees o departaments específics.
  - Mancomunitat de serveis d'habitatge en aquells àmbits territorials caracteritzats per una forta dispersió.
  - Creació d'empreses mixtes municipals per al desenvolupament i la gestió de parcs d'habitatge protegit. Les mitjanes i grans poblacions poden emprar aquests instruments però, en el cas dels petits municipis, aquest seria un exemple clar de

servei o instrument per mancomunar, partint de la premissa que la mancomunitat de serveis s'ha de fer sota l'aixopluc d'una mateixa realitat territorial.

- **Foment:** conjunt d'instruments administratius encaminats a orientar i condicionar l'activitat privada, en el nostre cas del mercat de l'habitatge, cap a objectius que garanteixin l'interès general mitjançant incentius públics. Els instruments fiscals en serien un exemple clar.
- **Polícia administrativa:** capacitat de l'Administració per imposar els mecanismes que garanteixin l'adequació de la normativa a l'interès general i el seu compliment.



Aquest conjunt d'activitats administratives configuren el marc sobre el qual es defineixen les polítiques públiques, partint de la concepció de les polítiques com a instrument de canvi i transformació social.<sup>5</sup> En el cas de les polítiques públiques d'habitatge, la responsabilitat consisteix a garantir l'accés a l'habitatge a les persones que se n'han vist excloses o que, com en el cas de les persones joves, encara no n'han aconseguit cap.

---

<sup>5</sup> Gomà, R.; Subirats, J. (ed.) (1998). *Políticas públicas en España*. Barcelona: Ariel.



**... a les eines d'intervenció**



## 5. Disseny de polítiques

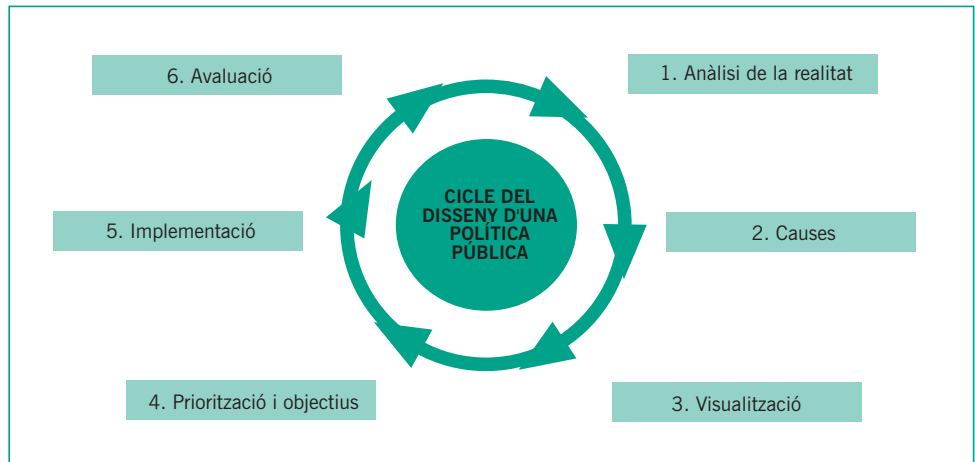
El procés d'elaboració de polítiques és complex si es fa sense seguir unes pautes o fases que constitueixen el que hem anomenat disseny de polítiques.

Abans de detallar aquestes fases cal tenir present sota quins principis orientem la nostra intervenció. Les polítiques públiques en matèria d'habitatge (i les polítiques públiques en general) s'han de fonamentar en criteris que actuïn com a “regles del joc”.

### Sota quins criteris s'han de dissenyar les polítiques públiques d'habitatge?

- |   |              |    |                        |
|---|--------------|----|------------------------|
| 1 | Objectivitat | 6  | Responsabilitat        |
| 2 | Eficàcia     | 7  | Agilitat procedimental |
| 3 | Eficiència   | 8  | Equitat                |
| 4 | Planificació | 9  | Transparència          |
| 5 | Control      | 10 | Participació           |

Tal com s'ha explicat a bastament en números anteriors d'aquesta mateixa publicació (Serracant i Brunet, 2002), quan ens disposem a dissenyar polítiques de joventut el punt de partida ha de ser el coneixement dels problemes a què ens enfrontem, les necessitats específiques del nostre territori. Tot disseny de polítiques s'ha d'iniciar lògicament per un exhaustiu coneixement de la realitat, del qual es derivaran uns objectius i una programació d'actuacions sotmesos a avaluació i revisió constant.



La construcció de polítiques públiques passa per fer inventari del conjunt de fenòmens que causen allò que volem canviar.

## 5. 1 Diagnosi

La construcció de polítiques públiques passa per fer inventari del conjunt de fenòmens que causen allò que volem canviar. És per aquest motiu que hem de conèixer la realitat juvenil del nostre territori a l'hora d'optar per un determinat model d'intervenció. Així doncs, hi ha tres grans aspectes que cal tenir en compte prèviament:

- Cal estudiar la **realitat** dels joves del nostre municipi i detectar-ne els problemes, les dificultats i les necessitats.
- Cal identificar les **causes** d'aquestes necessitats i problemes.
- Cal **visualitzar** què s'està fent des de les administracions públiques i des de la societat civil per donar resposta a aquestes mancances.

Aquestes tres qüestions ens han de permetre veure quin tipus d'instruments hem d'aplicar per configurar la nostra política municipal en matèria d'habitatge per a joves.

### 5.1.1. Anàlisi de la realitat juvenil

Fins ara s'ha parlat de l'endarreriment de l'emancipació dels joves d'una manera més aviat genèrica, però és necessari saber com es materialitza aquest problema al nostre municipi per plantejar-hi les polítiques d'habitatge més adequades. El que aquí s'indica no són més que algunes dades complementàries a les que ja proporciona l'Anàlisi de la Realitat Juvenil (ARJ).

- **Conèixer la proporció de població jove emancipada i les característiques de les llars joves.** Una anàlisi de la realitat juvenil (ARJ) del vostre municipi us proporcionarà les dades exactes de la població de 20 a 34 anys emancipada, i si viuen en parella o en altres situacions. En el cas que encara no disposeu d'aquestes dades, un dels millors indicadors per aproximar-nos-hi és la *persona principal per sexe i edat*.<sup>6</sup> És clar que no totes les persones emancipades ocupen el lloc de persona principal, però coneixent la composició de la llar podrem fer una estimació aproximada del total d'emancipats. En aquest sentit cal fixar-se en els *nuclis de matrimonis per edat i sexe*, que poden ajudar a veure l'edat d'emancipació de les persones joves del nostre poble —ja que sovint casar-se equival a emancipar-se de la llar familiar—, a més d'indicar diferències entre l'edat d'emancipació de dones i homes. Les dades sobre llars unipersonals, nuclis monoparentals i nuclis de parelles de fet, tant per edat com per nombre de fills, acabaran de donar pistes sobre les transformacions en els

---

<sup>6</sup> En cursiva el nom dels indicadors tal com apareixen a la pàgina de l'Institut d'Estadística de Catalunya (<http://www.idescat.com>).

models familiars al nostre municipi. Per tant, a banda de fer un retrat força fidel de la situació, també assenyalarà tendències que ens permetran fer estimacions de quines poden ser les necessitats en matèria d'habitatge. Totes aquestes dades provenen del padró i del cens de població i habitatges, i es recullen amb una periodicitat quinquennal. Es poden consultar a la pàgina web de l'Idescat.

- **Conèixer les expectatives de les persones joves respecte a l'habitatge.** La inexistència de fonts que permetin tipificar el tipus d'habitatge que s'ajusta a les necessitats, les possibilitats o les demandes del col·lectiu jove del nostre municipi ens obligarà a deixar l'ordinador i fer treball de camp. Ens pot ser útil recórrer a les mesures que proposem a continuació:
  - Entrevistes als API. Encara que no siguin una font gaire ortodoxa, és innegable que els agents de la propietat tenen un coneixement exhaustiu de la demanda immobiliària, i ens poden definir els perfils de joves que sol·liciten habitatge, les seves preferències —extensió, ubicació, estat— i el que estan disposats a pagar-ne.
  - Intentar establir vies per recollir aquesta informació, ja sigui mitjançant els punts d'informació juvenil o definint un debat ciutadà amb els joves del municipi per establir les seves prioritats en matèria d'habitatge. Qualsevol d'aquestes recollides d'informació hauria de tenir en compte alguns punts fonamentals:
    - Preu de l'habitatge que estan disposats a pagar (recordant que no és recomanable ni sostenible que els costos derivats de l'habitatge excedeixin el 30-35% dels ingressos de la llar).

- Dimensions de l'habitatge (metres quadrats, nombre d'habitacions, etc.)
- Ubicació (en quin barri volen viure les persones joves?)
- Grau de satisfacció amb el lloc de residència actual.
- Composició de la llar (nombre de components).
- Règim de tinença (propietat o lloguer).
- Etc.





### 5.1.2. Identificació de les causes

L'ARJ ha de permetre una definició aproximada de quins són els problemes que afecten les persones joves del nostre municipi en matèria d'habitatge. Però és evident que això només és un pas incipient en la diagnosi que ha d'encaminar les nostres intervencions.

És imprescindible dibuixar un mapa on s'identifiquin les causes que provoquen els problemes i les necessitats de la gent jove que hem identificat, i que estableixi com s'interrelacionen.

Hem esmentat en el tercer capítol les interpretacions més freqüents de l'endarreriment en l'emancipació dels joves, i és ben clar que les úniques que permeten un abordatge immediat són les causes econòmiques.

Les causes de tipus institucional i les causes culturals excedeixen la capacitat d'incidència de qualsevol ajuntament, però és ben clar que podreu detectar-ne la importància mitjançant tècniques quantitatives i qualitatives de diagnosi —des de l'explotació de dades estadístiques als grups de discussió.

Així doncs, ens centrarem en alguns indicadors que ens permetran detectar el pes del mercat de l'habitatge i del mercat de treball en la dificultat d'emancipació de les persones joves, acceptant que obviem una multitud d'altres causes que caldrà detectar.

**Es considera que la relació entre el volum d'habitatges construït i el nombre d'habitants indica que una part de l'oferta no va dirigida a la demanda de la població resident quan aquesta relació és superior a 6 habitatges construïts per cada 1.000 habitants**

Malgrat que sigui una tasca complexa, cal establir una anàlisi del sector de la construcció del nostre municipi i de la realitat circumdant —parant especial atenció en aquest aspecte. Per fer aquest estudi també ens centrarem en l'ARJ i en les dades de l'Idescat, tot i que trobarem informació útil als webs del Departament de Medi Ambient i Habitatge i del Ministeri d'Habitatge.<sup>7</sup>

- **Analitza el volum de construcció residencial del nostre municipi i els més pròxims.** Sabent com són els habitatges en oferta de nova construcció, podem determinar la intensitat constructiva. Ho podem fer a partir de dues fonts:
  - Els visats del Col·legi d'Aparelladors i del d'Arquitectes.
  - Les llicències municipals, que, malgrat algunes limitacions, permeten un seguiment immediat i més territorialitzat.

Es considera que la relació entre el volum d'habitatges construït i el nombre d'habitants indica que una part de l'oferta no va dirigida a la demanda de la població resident quan aquesta relació és superior a 6 habitatges construïts per cada 1.000 habitants. Quan és inferior a aquesta xifra (6 habitatges per 1.000 habitants) palesa una escassetat de l'oferta. Els fluxos migratoris ens obligaran a prendre aquesta relació amb una certa cautela. L'ARJ us proporciona tota la informació sobre les migracions, tant per als joves com per al conjunt de la població. Aquestes darreres

---

<sup>7</sup> Departament de Medi Ambient i Habitatge: (<http://mediambient.gencat.net/cat/inici.jsp>).  
Ministerio de Vivienda: (<http://www.mviv.es/>).



**Identificar l'estat dels habitatges també és un requisit indispensable a l'hora de dissenyar polítiques d'habitatge**

dades també les podreu consultar a l'Idescat, que aporta diferents indicadors del moviment migratori i ofereix dades d'*altes i baixes de residència* als municipis.

- ▶ **Establir les tipologies d'habitatge que componen el nostre parc municipal.** En aquest cas, el que ens interessa determinar és l'adequació dels habitatges que tenim, i els que es construeixen, a les necessitats de la demanda jove.
  - Com que ja coneixem les dimensions habituals de les llars joves, ens serà fàcil determinar fins a quin punt la tipologia dels habitatges que es construeixen s'ajusta a les seves necessitats (podem fixar-nos en indicadors com la *superfície útil*, el *nombre d'habitacions*). Un exemple clar d'aquest desajust és la manca d'adaptació de les dimensions dels habitatges al creixement de llars monoparentals. Que la superfície mitjana de l'habitatge construït a Catalunya sigui de 114 m<sup>2</sup> —segons dades de la Direcció General d'Habitatge— no s'adiu a les necessitats d'una llar jove, ni a les seves possibilitats econòmiques.
  - Fins ara, les polítiques d'habitatge havien considerat primordialment l'accés a l'habitatge. I en això ens hem centrat fins ara. Però entenem que aquesta atenció ha d'anar acompanyada d'unes condicions que garanteixin un habitatge digne i de qualitat. Identificar l'estat dels habitatges també és un requisit indispensable a l'hora de dissenyar polítiques d'habitatge. Aquest aspecte també és recollit al cens, però a més ens pot ser d'utilitat conèixer l'antiguitat del parc i l'any de construcció de l'edifici. D'altra banda, el nombre de llicències d'enderroc també contribueix a fer-nos una idea de l'estat dels habitatges.



- **Elaborar una anàlisi detallada dels preus de mercat i de la seva evolució.** Dins del circuit creditici hi ha diverses agències de taxació que editen estadístiques sobre els preus de l'habitatge. També podem recórrer a les dades que proporciona la pàgina web del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat. La gran mancança d'aquestes dades és que només prenen com a referència els habitatges de nova construcció. A més, només ofereixen dades dels municipis amb més habitants de Catalunya. L'anàlisi més afinada a les especificitats locals es pot fer a partir del seguiment dels anuncis publicats als mitjans de comunicació locals i comarcals o utilitzant, altra vegada, els API com a informadors.

Hi ha altres mecanismes per conèixer d'una manera aproximada els preus de mercat:

- D'una banda, fixant-nos en les cambres de la propietat, que en les memòries anuals poden indicar-nos l'evolució dels preus en els contractes tramitats dins del marc de la seva competència.
- Mitjançant un seguiment de les plusvàlues dels contractes de compravenda que ha cobrat el municipi. Cal tenir en compte que aquesta xifra es pot veure emmascarada pel possible pagament en diner negre.

- **Determinar el volum i els preus del parc de lloguer.** En la mesura que les condicions laborals del col·lectiu jove els descarten com a beneficiaris de finançament hipotecari, i que les fórmules d'usdefruit com la masoveria urbana<sup>8</sup> estan poc desenvolupades,

---

<sup>8</sup> La masoveria urbana és una fórmula legal basada en un contracte d'usdefruit a través del qual el propietari cedeix temporalment la seva propietat a canvi de la rehabilitació i el manteniment d'aquesta per part de joves masovers urbans.

## La política de mobilització de l'habitatge buit és un recurs per incentivar la creació d'habitatge de lloguer

és clar que el règim de lloguer pot ser una solució als seus problemes d'accés a l'habitatge. És per aquest motiu que cal fer-nos una idea aproximada de la realitat del parc de lloguer:

- Quantitat i proporció dels habitatges de lloguer respecte al volum total del parc d'habitatges. A partir de les dades del cens que l'Idescat ens ofereix dins el títol *habitatges principals segons el règim de tinença* podem conèixer el nombre de persones que paguen un lloguer i el nombre de les que afronten les mensualitats d'una hipoteca. Dels agents de la propietat immobiliària també podem extreure informació de les promocions de lloguer previstes o que s'hagin pogut fer.
- Preu mitjà del lloguer. En principi podem determinar el preu dels lloguers del nostre municipi fixant-nos en les fiances que, en formalitzar el contracte d'arrendament, s'han de dipositar a l'Incasòl —tenint en compte, és clar, que d'aquesta manera obviem els lloguers signats sense contracte. L'import d'aquesta fiança es correspon amb el de la renda mensual.

- **Analitzar la relació de les persones joves amb el mercat laboral i la capacitat econòmica.** La referència en l'estudi del mercat laboral serà, altra vegada, l'ARJ. Les dades que més ens interessin són les que mostren la situació laboral dels joves i, molt especialment, les que assenyalen l'impacte de l'atur i la precarietat i la seva evolució.

A l'ARJ i a l'Idescat trobem dades de la *població segons relació amb l'activitat, sexe i edat* que, a banda de mostrar quins joves estan actius —ocupats, desocupats—, quins inactius i en quina situació d'inactivitat, us permetrà dibuixar quina ha estat l'evolució d'aquestes dades els darrers vint anys al vostre municipi.

L'estabilitat laboral i el volum d'ingressos determinen les possibilitats d'afrontar amb garanties el pagament d'un lloguer o una hipoteca. És per això que és interessant disposar de dades dels contractes que es fan a les persones joves i dels ingressos que perceben pel seu treball. Les dades referents als contractes les trobarem detallades per municipis a l'Observatori del Mercat de Treball,<sup>9</sup> que podreu consultar a la pàgina web del Departament de Treball.

Determinar els ingressos de les persones joves és una tasca una mica més complicada. No hi ha fonts que aportin d'una manera regular aquesta informació, que a la vegada és indispensable. Hi pot haver estudis per a territoris concrets, es poden fer servir les dades de l'enquesta periòdica "Els joves catalans i l'habitatge" —que aporta aquesta informació a Catalunya per a la franja de 20 a 34 anys— i contrastar-les amb el que podem saber de la nostra realitat via enquestes, consultes de les ofertes a les OTG, etc.

- **Quantificar el volum del parc vacant.** Volem dotar d'especial rellevància el concepte d'habitatge buit per la seva centralitat en el desenvolupament de polítiques encaminades a garantir un accés immediat a l'habitatge. La política de mobilització de l'habitatge buit és un clar exponent de la capacitat dels ens locals per incentivar, com es detalla a continuació, la creació d'habitatge de lloguer. Aquests indicadors poden ajudar a computar la importància del parc vacant:

---

<sup>9</sup> Observatori del Mercat de Treball: (<http://www.gencat.net/stat-treb/observatori/observa.htm>).



- El cens classifica els habitatges per tipus, i allà podem trobar el nombre d'habitatges buits del nostre municipi. La manera més senzilla de determinar quins són és a partir del consum d'aigua i electricitat. És molt probable que per garantir la privadesa de dades les companyies no facilitin informacions gaire concretes, però allà on tinguin concessió municipal d'aigua sí que podran donar la xifra absoluta d'habitatges on els consums són sorprenentment baixos, i potser fins i tot ens permetran saber en quins barris o carrers es concentra l'estalvi d'aigua. Si aquesta via no resulta, es pot optar per creuar les dades del padró i les de l'IBI, per comprovar quins béns immobles paguen l'impost que els correspon sense que hi hagi ningú empadronat. En aquest cas, però, ens arrisquem a comptar com a habitatges buits els que estan llogats sense que consti en cap registre. Finalment, i com a darrera opció, sempre es pot emprendre un treball de camp, porta a porta, que podreu lligar posteriorment a la tasca d'intermediació quan sigui l'hora d'aconseguir que aquests habitatges aflorin.

### 5.1.3. Visualització de les intervencions

Una vegada s'ha fet una aproximació als problemes i les causes que els originen cal detectar quines polítiques s'estan duent a terme per resoldre'ls. Això ens obligarà a repassar les polítiques que s'estan duent a terme des de les diferents administracions i entitats que intervenen en el mercat de l'habitatge.

La diagnosi implica identificar els actors que incideixen en aquell àmbit d'intervenció. En aquest apartat es tracta d'avançar-nos i definir prèviament i estratègicament la relació amb els agents que tenen competència i relació en matèria d'habitatge. Ens caldrà:

- Identificar les administracions supramunicipals amb competències.
- Identificar els agents socials (cooperatives, ONG, fundacions, etc.) que intervenen al nostre municipi o a la seva àrea d'influència.
- Identificar els operadors privats.

Aquesta identificació d'agents que intervenen en les polítiques d'habitatge i la detecció de les activitats que duen a terme ens permetrà veure a quines necessitats de les persones joves s'està donant resposta, i plantejar les nostres actuacions d'una manera coherent, evitant encavalcaments i oferint possibilitats de col·laboració amb els diferents agents.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> No podem oblidar, per exemple, les mesures previstes al Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, ni deixar de tenir en compte les diverses associacions que gestionen borses d'habitatge arreu del territori.

## 5. 2. Priorització i objectius

A partir d'allò analitzat fins a aquest moment, cal definir les nostres estratègies d'actuació. Una vegada enllestida l'anàlisi de les necessitats i de les seves possibles causes podem començar a plantejar les possibles maneres de resoldre-les per eliminar el problema o si més no reduir-ne la gravetat.

Una manera senzilla d'elaborar objectius és adoptant com a referència el nostre mapa de problemes i causes, i mirar de transformar-los en metes positives. Al capdavall, els objectius només són les metes que s'espera aconseguir amb una determinada actuació, però hi ha alguns criteris que hauríem de tenir en compte a l'hora de formular-los:

- Pertinència: s'adeqüen als fins que perseguim?
- Viabilitat: tenen possibilitats de prosperar?
- Sostenibilitat: en podem garantir la continuïtat?
- Eficiència: optimitzen els recursos disponibles?
- Cobertura: acoten els destinataris potencials?
- Etc.

Paral·lelament, cal ser conscients que no totes les metes són iguals. Hi ha d'haver una prioritització dels objectius perquè la nostra intervenció sigui ben definida i acotada a fi d'evitar la dispersió en l'acció. Així doncs, proposem dos àmbits:

- Les fites o els objectius generals. Ens indiquen l'horitzó i la direcció que ha de perseguir la nostra intervenció en el temps, ja que aquest tipus d'objectius es plantegen a mitjà i llarg termini. Pel que fa a l'habitatge, entenem que les fites a seguir s'han de fonamentar en:
  - superar l'exclusió i les diferències en l'accés a l'habitatge,
  - garantir un habitatge digne,
  - corregir les desigualtats i fragmentacions existents en l'àmbit urbà,
  - etc.
  
- Els objectius específics són aquells que materialitzen les fites i que s'acoten en un període de temps concret. És a dir, tenen un marcat perfil instrumental i, per això, han de ser quantificables i avaluable. Són molts els possibles exemples, però ens centrarem, a tall d'exemple, en els següents:
  - mobilitzar l'habitatge buit del municipi,
  - incidir sobre les noves edificacions,
  - evitar el model de construcció difusa i potenciar el model compacte,
  - fomentar la rehabilitació d'espais que puguin esdevenir habitatge,
  - cedir sòl per a la construcció d'habitatge protegit,
  - etc.

Establir bé la prioritat d'aquests objectius ens ha de permetre més o menys eficiència i eficàcia a l'hora d'escollir els instruments que utilitzem per posar a la pràctica les nostres polítiques d'habitatge.



## 6. Implementació

A l'hora de materialitzar els objectius específics previstos en el disseny del model de polítiques d'habitatge, cal prendre consciència que no tots es poden desenvolupar simultàniament. És necessària una prioritització d'objectius.

Malgrat que les **estratègies d'intervenció** s'han d'idear en coherència amb un procés que s'ha anat explicant en els capítols anteriors, en les properes pàgines s'aniran desglossant un seguit d'instruments que es tenen a l'abast i que poden ser útils a l'hora de fer front a les necessitats d'habitatge de les persones joves del municipi. En tot cas no es volen generar compartiments estancs, al contrari, es proposen fórmules flexibles, que permeten múltiples combinacions i graus d'intensitat.

### Instruments

S'estableixen tres grans agrupacions d'instruments que poden aplicar-se des del món local:

**1. Polítiques urbanístiques.** Són les que s'impulsen a partir de la gestió del sòl i l'edificació. No només configuren el model d'edificació, sinó també el model de poble o ciutat i les relacions amb els municipis veïns.

**2. Polítiques fiscals i tributàries.** Són les que van encaminades a establir línies d'incentiu o penalització a partir dels mecanismes de recaptació establerts al municipi. Cal considerar que els impostos que recapta l'ajuntament s'han d'ajustar a uns paràmetres determinats per llei, i això ens permet poc marge d'actuació. Així doncs, en matèria de

fiscalitat, la via pròpia de l'ajuntament recau en les taxes, definides en una política fiscal municipal determinada per les ordenances fiscals. És per això que es considera que les mesures fiscals han de ser un complement de la resta de polítiques.

**3. Polítiques d'intermediació.** Són les adreçades a construir ponts que permetin equilibrar la relació fins ara desigual entre les persones necessitades d'habitatge i el mercat de lloguer. Les polítiques d'intermediació, en el cas del col·lectiu jove, són polítiques basades en l'acompanyament de la persona en el procés d'emancipació. A més, són un mitjà per aconseguir prestigiar el règim de lloguer entre els petits propietaris.

## 6. 1. Polítiques urbanístiques

Per motius demogràfics i de planificació productiva, s'ha establert un model urbanístic que identifica creixement immobiliari únicament amb la creació de riquesa. Això ha comportat un model d'edificació en el qual l'habitatge massiu i perifèric, la segregació d'usos del sòl i la depredació del medi ambient ha estat una constant en les darreres dècades.

La política urbanística permet establir unes bases que determinaran l'activitat constructiva. Regular els usos del sòl, determinar la ubicació de les activitats econòmiques i planificar la mobilitat són responsabilitats de l'Administració local que directament o indirectament configuren el mercat immobiliari. Aquesta responsabilitat s'exerceix a tra-

## La gestió i l'administració del sòl públic és la gestió d'un bé col·lectiu

vés del pla d'ordenació (PGOU), que és un reflex del nostre projecte, del nostre model de ciutat. Si no hi intervenim, seran les dinàmiques del mercat les que modelaran el nostre entorn.

L'actual Llei d'urbanisme de Catalunya s'estructura a partir dels béns de patrimoni públic amb les finalitats següents:

- Actuar en el procés d'expansió de les poblacions i millorar-ne la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat immobiliari a fi d'abaratir el preu del sòl urbanitzat.
- Establir reserves per protegir el sòl no urbanitzable.

En matèria de gestió urbanística els ens municipals tenen competències plenes. Tenen capacitat per decidir quin model d'actuació urbanística s'executarà i fins i tot la capacitat d'escollir l'agent urbanitzador, de manera coherent amb el planejament general.

El valor més preuat en matèria urbanística, com ja deveu imaginar, és el sòl. És en aquest sentit, d'acord amb l'actual legislació, que són competència dels ens municipals:

- La promoció pública d'habitatges. Podem establir patrimonis públics de sòl i d'habitatge creant immobles exclosos del mercat a fi de satisfer demandes socials.
- Gestió del sòl públic o aportació de solars a l'Incasol, també per a la promoció d'habitatge protegit.

## Les mesures de caire urbanístic són un reflex del nostre model de ciutat

- Establiment d'unes reserves de sòl d'un 20% com a mínim, que s'hauran de destinar a habitatge protegit. Cal que els ajuntament vetllin pel compliment d'aquesta previsió a fi de garantir un imperatiu social reconegut a la llei.
- Sancionar segons la llei vigent, que estableix un capítol de sancions amb uns imports determinats. La peculiaritat recau en el fet que els diners obtinguts d'aquestes sancions s'han d'incorporar al patrimoni públic de sòl i d'habitatge. Això és molt important, perquè accentua la necessitat de l'exercici de la funció de policia administrativa per part de l'ajuntament i perquè la mateixa llei estableix la finalitat social d'aquesta recaptació.
- Rehabilitació d'habitatges i col·laboració en la gestió dels ajuts.
- Remodelació urbana i gestió urbanística a partir de criteris sensibles a les dificultats de la joventut.
- Control de l'habitabilitat a través de les llicències urbanístiques i dels expedients de ruïna.
- La gestió i l'administració del sòl públic és la gestió d'un bé col·lectiu, de la mateixa manera que la del diner públic. La gestió d'aquest sòl s'ha de fer a partir d'un criteri de responsabilitat social. Qualsevol apropiació privada de les plusvàlues generades per aquests béns és un frau al conjunt de la ciutadania.

Totes les mesures de caire urbanístic reflecteixen el model de ciutat que ens marquem.

I una decisió d'aquesta envergadura s'hauria de dur a terme de la manera més participada possible. Un instrument que permet la inclusió dels elements esmentats anteriorment és el Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM). És en aquest punt on el col·lectiu jove, conjuntament amb l'ajuntament, poden definir els mecanismes de creació d'habitatge protegit, tant de compra com de lloguer. Fem èmfasi en aquest aspecte, perquè la definició del PAUM permet la participació de la ciutadania en general i, evidentment, de les persones joves.

## 6.2. Polítiques fiscals i tributàries

L'instrument que tenen els ajuntaments per regular la fiscalitat dels tributs locals són les ordenances. En aquest apartat ens centrarem en aquelles figures impositives que tenen repercussió directa sobre els béns immobles, no només perquè són les que graven la transmissió i la tinença de sòl o habitatge, sinó també perquè la propietat immoble és la base dels impostos locals (l'impost sobre béns urbans és la principal figura tributària municipal i representa gairebé el 50% dels ingressos impositius i prop del 20% dels ingressos totals no financers).

Els ens locals han estat i han de ser el laboratori de proves i d'innovació per respondre a les dificultats d'accés a l'habitatge. El principi d'autonomia local permet, mitjançant els mecanismes jurídics propis (ordenances), crear una política fiscal específica d'acord amb l'anàlisi de la realitat efectuat.

## El principi d'autonomia local ens permet crear una política fiscal específica coherent amb l'anàlisi de la realitat

### Els impostos

D'una banda trobem els impostos municipals, que estan regulats per la Llei d'hisendes locals, la qual determina quins impostos s'han de poder aplicar i els marges en què es poden moure les quantitats.

- L'impost sobre els béns immobles (IBI) grava la tinença de béns urbans, rústics o en fase d'urbanització. L'Estat en determina el valor de base (el valor cadastral del terreny o l'immoble) i el municipi fixa el percentatge entre un màxim i un mínim establert per llei. En el cas de l'IBI aquest marge oscil·la entre el 0,4% i l'1,1%. L'IBI és un impost d'aplicació obligatòria. Recau sobre el propietari de la finca, però en el cas d'urbanització pot recaure en el promotor.
- L'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) és un tribut indirecte que grava les construccions per a les quals es necessita llicència urbanística o d'obra. L'ICIO, amb un percentatge màxim fixat per la llei, és d'aplicació voluntària i recau en els propietaris o els promotors de l'obra. S'hi preveuen bonificacions de fins al 95% en obres que puguin ser considerades d'especial interès cultural, arquitectònic o social.
- Un altre impost d'aplicació voluntària és l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys estimats en el moment de la transmissió. Aquest impost grava les plusvàlues de la venda corresponents al terreny, i recau en el venedor. La Llei d'hisendes locals fixa els criteris per determinar l'increment (plusvàlua) i el percentatge màxim aplicable.



## Les taxes

Per altra banda trobem les taxes, que són l'import que fixa l'ajuntament per a la utilització del sòl públic o per a la prestació de serveis públics o per a la realització d'activitats o tasques administratives de competència local –subministrament d'aigua, recollida d'escombraries, clavegueram, etc.—. Les fixa el ple de l'ajuntament en les ordenances fiscals o en el moment d'establir el servei i es determinen en relació amb el cost del servei. Així, en la fixació de les taxes cal tenir en compte que el seu import no pot excedir el cost del servei.

L'actualització dels valors cadastrals i l'actual *boom* immobiliari poden representar un significatiu augment dels habitatges que tributen i, per tant, una recaptació més elevada de l'IBI i un apreciable augment dels ingressos per l'ICIO. L'activitat constructiva també implica que creixi el nombre de transmissions immobiliàries i, per tant, els ingressos corresponents a les anomenades plusvàlues municipals també poden augmentar. Aquest augment dels ingressos impositius dels ajuntaments permet un cert joc amb els tipus impositius que graven els citats impostos. Som conscients que la discrecionalitat que permeten les atribucions dels ajuntaments és limitada, però creiem que és una mesura que ens permet complementar altres actuacions, com per exemple:

- Incentivar els petits propietaris del nostres municipis en la mobilització dels habitatges buits mitjançant reduccions de l'IBI.

- Crear l'impost de construccions, que permet bonificar els promotors que destinin habitatges de nova construcció a les necessitats que hagi establert la nostre anàlisi de la realitat.
- Penalitzar, via taxes, les tipologies d'habitatges que generen externalitats, per exemple, les edificacions de les urbanitzacions disperses.

Al mateix temps cal reivindicar als ens supramunicipals la creació de mecanismes fiscals que garanteixin incentius en aquelles càrregues que afecten directament les persones joves:

- Desgravació de l'IRPF en els costos de lloguer.
- Descomptes d'IVA i costos notarials en la compravenda d'habitatges.





O indirectament:

- Deducció d'IVA als propietaris i promotors que destinin les seves promocions a ampliar el parc de lloguer a un preu social.
- Reducció de l'impost de societats a les promotores que construeixin HPO o habitatges de preu concertat.

**Les polítiques públiques de lloguer poden ser una solució a la necessitat de resultats immediats**

## 6. 3. Polítiques d'intermediació

Hem vist quines opcions tenim d'intervenir sobre el mercat de l'habitatge aprofitant les competències dels ens locals en matèria urbanística i a través de l'establiment dels tributs locals. L'eficàcia d'aquestes intervencions, però, pot ser molt variable, i ambdues tenen en comú que són iniciatives amb efectes a mitjà termini. Les dificultats d'accés a l'habitatge es poden preveure amb antelació, però els problemes que tenim ara no els resoldrem amb una promoció d'habitatges socials que preveiem acabar d'aquí a 5 anys. Calen instruments que permetin resultats més immediats.

Les polítiques públiques de lloguer poden ser una solució a aquesta necessitat de resultats immediats i poden avançar l'emancipació de la llar d'origen de les persones joves, ja que no els caldria el període d'estalvi que exigeix l'adquisició d'un habitatge.

Fins ara, les polítiques públiques de lloguer havien optat per dues vies fonamentals:

1. Incidir sobre les rendes: les subvencions directes, ja sigui als propietaris o als llogaters, han tingut uns clars efectes inflacionistes (Adelantado, 2000).
2. Incidir sobre l'oferta: la promoció pública d'habitatges de lloguer és una opció segura, però és més cara, exigeix més temps i requereix sòl on ubicar les promocions.

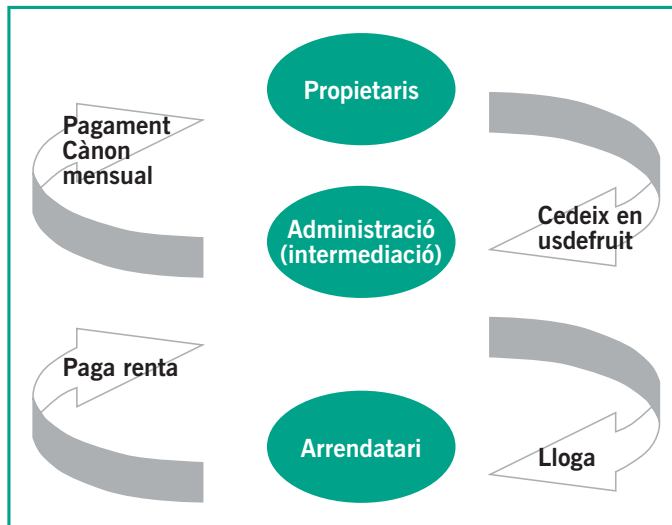


La poca efectivitat d'aquestes mesures, unides a un clar foment de la propietat en detriment del lloguer i a la manca de garanties de seguretat als propietaris que podrien llogar els seus habitatges, tenen una responsabilitat important en el fet que l'Estat espanyol lideri el rànquing de països amb més habitatge buit (Trilla, 2001). Seria una actitud ingènua esperar que el mercat s'autoreguli en un moment d'auge com l'actual. És davant d'aquesta necessitat imperiosa de fomentar el lloguer aprofitant els habitatges buits, d'una banda, i d'apropar les persones joves al mercat de l'habitatge orientant-los, de l'altra, que la mobilització de l'habitatge buit a través de la intermediació es revela com un instrument fonamental.

El ventall de models en matèria de polítiques d'intermediació és prou extens, i permet una gradació d'intensitats considerable segons les possibilitats i les ambicions que es tinguin. Quan parlem d'intermediació per a l'habitatge ens podem referir a la tasca de posar en contacte propietaris i arrendadors —una funció que ja fan les agències de la propietat immobiliària amb finalitats lucratives—, però és evident que això no és més que el graó menys exigent i menys transformador d'aquest instrument.

Per intermediació entenem una intervenció que ha de garantir una relació equilibrada entre les parts i que vetlli pel correcte funcionament de tot el procés d'arrendament. Aquest equilibri només es pot aconseguir amb una implicació decidida de l'Administració sobre el mercat de lloguer fomentant, d'una banda, l'aflorament de l'habitatge buit amb estímuls als propietaris —com les subvencions a la rehabilitació i les garanties de cobrament— i, de l'altra, garantint uns preus de lloguer assumibles pels llogaters

potencials. En aquesta línia, un model de màxims seria aquell en què la mateixa Administració paga una “renda mensual de mercat” als propietaris i cobra un “lloguer social” o un “lloguer just” als inquilins (establert generalment en el 30% dels ingressos de l'inquilí), subvencionant, per tant, la diferència entre les dues quantitats.



Model d'intervenció

**Es tracta que les parts siguin conscients de la importància de complir els compromisos**

### **6.3.1. Les borses d'habitatge**

L'objectiu d'una borsa d'habitatge —com a exemple paradigmàtic de la intermediació per a l'habitatge— és facilitar l'accés de les persones joves a habitatges assequibles i adaptats a les seves necessitats. Per tal d'assolir aquest objectiu, s'opta per intervenir sobre el mercat d'habitatge privat, amb la finalitat de treure al mercat de lloguer tots els habitatges que per diverses raons estan buits.

El funcionament d'un servei d'intermediació es basa en la gestió gratuïta d'habitatges de lloguer. Aquesta gestió comença a l'inici del procés —amb la captació d'habitatges i la selecció i prioritització d'usuaris potencials— i es prolonga al llarg de la relació arrendatària, de manera que no acaba amb la signatura del contracte d'arrendament, sinó que continua amb la tasca de seguiment del compliment d'aquest contracte, fent mediació en tots els conflictes que puguin sorgir. Es tracta que les parts implicades en el contracte siguin conscients de la importància de complir els compromisos que exigeix aquesta relació, un punt imprescindible perquè també les dues parts puguin gaudir dels seus drets. Aquest equilibri entre les parts es busca des de l'inici, vetllant perquè els preus dels pisos que s'incorporen a la borsa d'habitatge siguin raonables, establint garanties de cobrament als propietaris o fent inventaris exhaustius de l'estat de l'habitatge i el mobiliari.

### Funcions de les borses d'habitatge

- Oferir garanties i avantatges econòmics, jurídics i tècnics als propietaris i als llogaters.
- Cercar habitatges per incorporar-los a la borsa.
- Comprovar la situació dels sol·licitants de l'habitatge i establir un registre jerarquitzat de sol·licitants.
- Fer de mediadors entre propietaris i llogaters.
- Tramitar els contractes de lloguer i les assegurances de caució i multirisc.
- Tramitar les subvencions de rehabilitació i els microcrèdits necessaris per fer front a obres, quan calgui.
- Fer el seguiment de la bona utilització de l'habitatge i controlar els pagaments del lloguer.

Perquè un servei d'aquesta mena sigui eficient és necessari que s'ofereixi per a una població mínima d'uns 50.000 habitants. Es considera que a partir d'aquesta xifra hi ha una població prou gran per nodrir la borsa d'habitatges, hi ha un volum de sol·licitants prou elevat per justificar el servei i, en definitiva, es garanteix un servei eficient i eficaç. Per garantir la implantació territorial de les borses quan no s'assoleixin aquests mínims, es pot optar per mancomunar el servei entre diferents municipis, trencant el model més habitual de borses municipals. És clar, també, que a l'hora de compartir el servei caldrà tenir en compte que els municipis que l'integren estiguin ben comunicats i tinguin vincles socioeconòmics.

### Borses d'habitatge jove: avantatges per al propietari

- És un servei públic, per tant els tràmits són gratuïts.
- La borsa garanteix el pagament dels lloguers i el cobrament regular de les mensualitats.
- La gestió de la intermediació es manté mentre duri la relació contractual.
- Durant el primer any, assegurança de caució i multirisc.
- Gestió preventiva dels possibles conflictes.
- Assistència jurídica gratuïta en cas de desnonament.

### Borses d'habitatge jove: avantatges per al col·lectiu jove

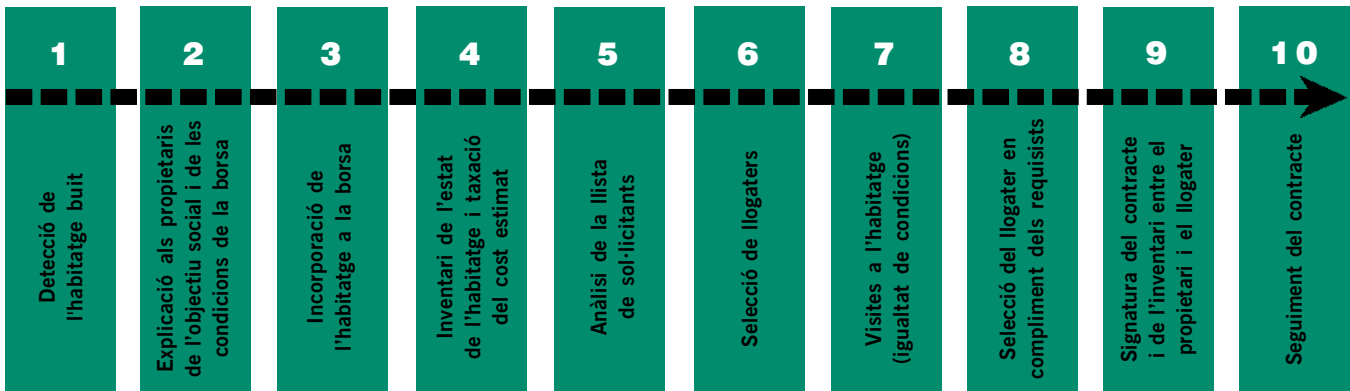
- És un servei públic, per tant els tràmits són gratuïts.
- La signatura del contracte en el marc de la borsa garanteix el compliment de la Llei d'arrendaments urbans.
- Dipòsit de les fiances estrictament obligatòries amb control del compliment de retorn.
- La gestió de la intermediació es manté mentre duri la relació contractual.
- Durant el primer any, assegurança de caució i multirisc.
- Assistència jurídica gratuïta en cas de desnonament.
- Preu de lloguer per sota del preu de mercat.
- Tramitació dels ajuts de la Generalitat de Catalunya.

Una borsa d'habitatge pot ser gestionada de maneres múltiples:

- Gestió directa de l'Administració local/mancomunada
- Gestió mitjançant una societat municipal/supramunicipal
- Creació d'una entitat gestora amb participació municipal
- Contractació d'una entitat gestora especialitzada

L'elecció d'un o altre model de gestió dependrà de les característiques d'organització interna de cada ajuntament.

El procés segueix les fases següents:





## 7. Avaluació

Avaluar les actuacions —controlar l'evolució dels projectes i els seus resultats— ens ha de permetre fer més efectiva la pràctica i aplicar noves mesures que puguin millorar l'orientació de les intervencions. En aquest sentit, entenem l'avaluació com una eina que ens ha de permetre:

- Adaptar les polítiques a les necessitats dels joves i a les possibilitats de l'Administració.
- Reorientar la intervenció i el desenvolupament de la nostra actuació.
- Crear un espai continu en el temps per avaluar, diagnosticar i dissenyar polítiques d'habitatge.

No és el mateix centrar-se únicament i exclusivament en l'anàlisi dels objectius o dels resultats que fer el seguiment de tot el procés. Simplificant, es poden visualitzar dues modalitats d'avaluació:

- **Avaluació de resultats i impacte:** El que volem amb aquest model d'avaluació és mesurar l'assoliment dels objectius. Per aconseguir conèixer els efectes d'un programa amb relació a les metes proposades ens centrarem en indicadors qualitius —mesurant les perspectives i les percepcions dels destinataris d'una actuació— i quantitius —mesurant la modificació dels paràmetres de la nostra diagnosi a través del control estadístic—. Seria una avaluació molt centrada en la fase d'implementació, i hauria de tenir en compte els elements següents:

	Què s'ha d'avaluar?	Eines per avaluar
<b>Impactes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— El valor de les variables a l'inici de l'actuació i com hem aconseguit modificar-les (dades referents a l'emancipació jove)</li> <li>— La cobertura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Sistema d'indicadors</li> <li>— Informes tècnics</li> <li>— Estudis</li> <li>— Taules d'agents socials juvenils</li> <li>— Entrevistes a altres institucions</li> <li>— Entrevistes a operadors privats</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— El pes del context de l'actuació —les causes— i com hi hem intervingut, fent atenció, també, al valor de les variables a l'inici de l'actuació i a la manera com hem aconseguit modificar-les (dades referents al mercat de l'habitatge, el mercat de treball, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Sistema d'indicadors</li> <li>— Informes tècnics</li> <li>— Estudis</li> <li>— Taules d'agents socials juvenils</li> <li>— Entrevistes a altres institucions</li> <li>— Entrevistes a operadors privats</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— La detecció d'altres agents i l'establiment de col·laboracions, de protocols de derivació, etc.</li> <li>— La visibilitat de la nostra actuació</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Taules d'agents socials juvenils</li> <li>— Entrevistes a altres institucions</li> <li>— Entrevistes a operadors privats</li> </ul>



- **Avaluació del procés:** La pretensió d'aquesta avaluació és donar dades sobre el funcionament d'una actuació. En el cas de les polítiques d'habitatge, l'avaluació d'impacte ens donarà poques orientacions: des de l'àmbit municipal difícilment podrem emprendre actuacions que incideixin en la rígida dinàmica del mercat de l'habitatge a escala global, tanmateix és evident que es poden modificar les trajectòries de vida dels beneficiaris directes de les nostres actuacions —i això serà constatable—. És per això que té molt de sentit fixar-nos en com fem les coses. A continuació us detallarem els elements que poden ser més útils a l'hora de plantejar aquest model d'avaluació:

Fases d'avaluació		Què s'ha d'avaluar?	Eines per avaluar
Diagnòstic	Anàlisi de la realitat juvenil	— Definició de problemes i oportunitats	— Sistema d'indicadors — Estudis — Taules d'agents socials juvenils — Entrevistes a altres institucions
	Causes	— Atribució de causes als problemes detectats — Anàlisi de relacions que podem haver obviat	— Taules d'agents socials juvenils — Entrevistes a altres institucions — Entrevistes a operadors privats
	Visualització	— Existència de contradiccions o encavalcaments de les nostres actuacions amb les d'altres administracions o entitats privades	— Recull d'actuacions de diferents administracions
Priorització i objectius		— Procés i justificació de la prioritització d'objectius — Coherència de la construcció d'objectius amb el diagnòstic — Realisme/factibilitat dels objectius	— Anàlisi interna — Taules sectorials amb agents socials juvenils — Entrevistes a altres institucions — Entrevistes a operadors privats
Implementació		— Resultats d'acord a criteris de: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Eficàcia</li> <li>■ Eficència</li> <li>■ Cobertura</li> <li>■ Visibilitat</li> <li>■ Satisfacció</li> </ul>	— Indicadors quantitativs — Opinió dels participants / implicats — Entrevistes a altres institucions — Grups de discussió amb tècnics — Entrevistes a operadors privats
Avaluació		— Utilitat dels informes d'avaluació a l'hora de plantejar reorientacions.	— Grau de publicitat, coneixement i possibilitat de compliment de les recomanacions de l'informe

## 8. Conclusions

En un entorn cada vegada més divers i global, el rol dels governs locals s'ha vist impulsat perquè és l'àmbit més proper per identificar i donar resposta a les demandes dels ciutadans, especialment en un moment d'exclusió creixent, que requereix una atenció adaptada a les especificitats. En l'àmbit local s'han rutinitzat els enfocaments tècnics i la gestió de la immediatesa, però comença a ser hora de plantejar línies polítiques clares i d'establir objectius a mitjà termini.

És cert que l'àmbit local és el primer espai on van a parar les demandes i els problemes de la ciutadania, però podem assumir aquesta realitat d'una manera positiva. Es tracta de considerar que els "problemes" són potencialitats de canvi i de millora.

Havent repassat els diferents marcs normatius i les activitats pròpies de l'Administració en la configuració de polítiques públiques, podem afirmar que l'Administració local té com a competència bàsica la **facilitació**. Entenem per facilitació el conjunt de mesures, instruments i recursos encaminats a garantir el ple desenvolupament autònom de l'individu.

Més enllà del conjunt d'instruments i d'anàlisis que s'han anat detallant en aquesta publicació, es presenten un seguit d'idees força sobre les quals s'ha construït el document que teniu a les mans:

## La lògica del mercat genera l'increment i la reproducció de les desigualtats, i amplia els exclosos residencials.

- Cal una intervenció dels agents públics en el mercat de l'habitatge, fins a convertir-se en un operador amb la potestat normativa necessària per garantir l'accés a l'habitatge en unes condicions òptimes.
- La coordinació dels diferents agents públics ha de permetre definir unes polítiques d'habitatge pròpies i escaients a la realitat de les persones joves.
- El món local disposa de legitimitat i d'autonomia pròpia per incidir en la creació d'habitatge i facilitar-la.

Seguint l'esquema plantejat per Llopart i Serracant,<sup>11</sup> la lògica del mercat, sense regulacions ni intervencions, genera l'increment i la reproducció de les desigualtats, accentuant i ampliant el perfil dels anomenats exclosos residencials. Dit això, es detecta la necessitat de voluntat política per fer front a l'exclusió residencial que pateixen bona part de les persones joves i a la més que probable reproducció d'aquesta exclusió.

Hem constatat que les persones joves estan en condicions desfavorables respecte de les adultes, però, a més, veiem que el pas a l'edat adulta no és cap garantia d'estabilitat per a les persones que s'han incorporat al mercat laboral després del procés de desregulació i l'eclosió de la precarietat. Davant d'aquest escenari, convindrem que les

---

11 Llopart, I.; Serracant, P. (2004). *Debats i lectures sobre polítiques de joventut*, Barcelona, Secretaria General de Joventut. (Sinergia 7).

**L'accés a l'habitatge és una condició imprescindible perquè les polítiques de joventut afavoreixin l'autonomia personal i la plena ciutadania de les persones joves**

polítiques nuclears —les que consideren tots els aspectes relacionats amb el desenvolupament de les persones joves— no només són importants per satisfer les necessitats dels joves en la definició de la seva trajectòria de vida, sinó que poden representar el primer fre a una precarietat que amenaça d'estendre's com una taca d'oli.

És evident la necessitat d'unes polítiques de joventut que responguin a l'objectiu de garantir les condicions perquè les persones joves puguin desenvolupar d'una manera autònoma el seu projecte vital.



## 9. Bibliografia

Adelantado, J. (coord.) (2000). *Cambios en el Estado de bienestar. Políticas sociales y desigualdades en España*. Barcelona: Icaria.

Adelantado, J.; Gomà, R. (2001). «Les polítiques d'habitatge a Catalunya: valors vulnerables i acció acomplexada», a: *Govern i polítiques públiques a Catalunya (1980-2000): coneixement, sostenibilitat i territori*. Barcelona: Universitat Autònoma de Barcelona, Universitat de Barcelona / Proa. p. 193-210.

Barnada, J. (2002). *Reflexions sobre les polítiques d'habitatge: qüestions d'habitatge*. Barcelona: Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (Qüestions d'habitatge, 9).

Bourdieu, P. (1988). *La distinción. Criterios y bases sociales del gusto*. Madrid: Taurus.

Cachón, L. (1995). «Estado de bienestar y capitalismo avanzado», a: Benedicto, J.; Morán, M.L. (ed.). *Sociedad y política. Temas de sociología política*. Madrid: Alianza.

DEP Consultoria Estratègica; Trilla, C. (2003). *Els joves catalans i l'habitatge: 1999-2003*. Barcelona: Secretaria General de Joventut (col·lecció Estudis, 11).

DEP Consultoria Estratègica (2001). *Estudi de l'habitatge a Catalunya 2000*. Barcelona: Departament de Política Territorial i Obres Públiques.



DEP Consultoria Estratègica; Trilla, C. (2000). *Els joves catalans i l'habitatge*. Barcelona: Secretaria General de Joventut (col·lecció Estudis, 3).

Equip d'Anàlisi Política de la UAB (2002). *L'habitatge, un dret vulnerat. Síntesi de l'estudi d'aproximació a les discriminacions en l'accés a l'habitatge a la ciutat de Barcelona*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

Esping-Andersen, G. (1993). *Los tres mundos del Estado del bienestar*. València: Edicions Alfons el Magnànim.

Garrido, L.; Requena, M. (1996). *La emancipación de los jóvenes en España*. Madrid: Instituto de la Juventud.

Gil Calvo, E. (2002). «Emancipación tardía y estrategia familiar», *Revista de Estudios de Juventud*, núm. 58: *Emancipación y familia*. Madrid: INJUVE.

Gomà, R.; Subirats, J. (ed.) (1998). «*Políticas públicas en España*». Barcelona: Ariel.

Gomà, R. (coord.) (2003). *Joventut, okupació i polítiques públiques a Catalunya*. Barcelona: Secretaria General de Joventut (col·lecció Estudis, 11).

*Habitatge, espai i emancipació dels joves: els i les joves són ciutadans de ple dret?* (2000). Barcelona: Arquitectes sense Fronteres.

IGOP (2003). «*Un paso más hacia la inclusión social*». Madrid: Plataforma de ONGs de Acción Social.

*Informe: Les polítiques públiques i el mercat de l'habitatge a Catalunya* (2003). Barcelona: Avalot-UGT de Catalunya.

*La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España: sesión ordinaria del Pleno de 23 de octubre de 2002* (2002). Madrid: Consejo Económico y Social.

Llopart, I.; Serracant, P. (2004). «*Debats i lectures sobre polítiques de joventut*», Barcelona: Secretaria General de Joventut (col·lecció Sinergia, 7).

Navarro, V. (1997). *Neoliberalismo y Estado del bienestar*. Barcelona: Ariel.

Navarro, V. (coord.) (1999). *Les desigualtats socials a Catalunya*. Barcelona: Mediterrània.

*OBJOVI: Observatorio Joven de la Vivienda en España* (2003). Madrid: Consejo de la Juventud de España. [Butlletí en línia:] <http://www.cje.org>.

Observatori Català de la Joventut (ed.) (2003). *La recerca sobre joventut a Catalunya: ponències presentades a l'Àrea d'Habitatge del 3r Congrés de la Joventut de Catalunya*. Barcelona: Secretaria General de Joventut. [En línia:] <http://www.gencat.net/joventut/observatori>.

Pisarello, G. (2003). *Vivienda para todos: un derecho en (de)construcción*. Barcelona: Icaria (Sociedad y Opinión, 34).

*Reflexiones sobre los jóvenes y la vivienda en Guipuzcoa 2002* (2002). Donostia: Diputación Foral de Gipuzcoa. Servicio de Juventud (Gaztemira, 4).

Sarasa, S.; Moreno, L. (1995). *Los Estados del bienestar en Europa del Sur*. Madrid: CSIC.

Sen, A. (1995). *Nuevo examen de la desigualdad*. Madrid: Alianza.

Sennet, R. (2000). *La corrosión del carácter*. Barcelona: Anagrama.

Serracant, P. (2001). «*Viure al dia. Condicions d'existència, comportaments i actituds dels joves catalans*». Barcelona: Secretaria General de Joventut (col·lecció Estudis, 6).

Serracant, P.; Brunet, D. (2002). *L'anàlisi de la realitat juvenil*. Barcelona: Secretaria General de Joventut (col·lecció Sinergia, 3).

Serrano, J. (2004). *L'emancipació dels joves catalans: el camí que cal recórrer*. Barcelona: Fundació Ferrer i Guàrdia.

Tortosa, J. M. (1999). *La pobreza capitalista*. Madrid: Tecnos.

Trilla, C. (2001). *La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundació "La Caixa" (Estudis Socials, 9).

Trilla, C. (coord.) (2002). *Estudi de necessitats d'habitatge a la província de Barcelona: situació actual i previsions a mitjà termini*. Barcelona: Diputació de Barcelona. Delegació per a la Gestió Patrimonial i Habitatge (Habitatge i Desenvolupament, 2).

Trilla, C. (2003). «L'estat del benestar i la família. L'habitatge per a joves», ponència presentada a les jornades *L'Estat del benestar a Catalunya*, organitzades per la Universitat Menéndez Pelayo, Barcelona, 21,22 i 23 de juliol de 2003.

Turmo, R. (2004). *Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge*. Barcelona: Fundació Jaume Bofill (Finestra Oberta, 39).

## Recursos web

**Borsa Jove d'Habitatge. Serveis d'habitatge i allotjament per als joves i grups juvenils**

<http://www.habitatgejove.com/>

**CIVILIA. Oficina Joven de Vivienda. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales**

<http://www.civilia.es/vivienda/indice.html>

**Departament de Medi Ambient i Habitatge**

<http://mediambient.gencat.net/cat/inici.jsp>

**Gestió Patrimonial i Habitatge. Servei d'Habitatge de la Diputació de Barcelona**

<http://www.diba.es/habitatge/default.asp>

**Institut d'Estadística de Catalunya**

<http://www.idescat.com>

**Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona**

<http://campus.uab.es/iermb/>

**Institut d'Urbanisme, Habitatge i Activitats Locals (UHAL)**

<http://www.diba.es/iuhal/default.asp>

**Ministerio d'Habitatge**

<http://www.mviv.es/>

**Observatori del Mercat de Treball del Departament de Treball i Indústria**

<http://www.gencat.net/stat-treb/observatori/observa.htm>

**Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona**

<http://www.pmhb.org/>

**Prohabitatge**

<http://www.prohabitatge.org>

**Provivienda**

<http://www.provivienda.org>

**Secretaria General de Joventut. Habitatge**

<http://www6.gencat.net/joventut/catala/portal/habitatge/index.htm>

## **Glossaris en línia:**

### **Departament de Política Territorial i Obres Públiques**

<http://www.gencat.net/ptop/>

### **Glossari de termes relacionats amb habitatge de la RETVI (Red de Equipos de Trabajo en Vivienda)**

<http://www.cje.org/actividades.nsf/docs/5W5HDPISAZ!opendocument#s6>

### **Portal dels joves del Barcelonès. Glossari de conceptes sobre habitatge jove**

<http://www.barcelonesjove.net/guies.php?td=2&i=2&n=178>