Publicat a *COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA* (https://www.arquitectes.cat)



© citydev

A Bèlgica, la política d'habitatge es centra principalment en donar suport a l'accés a la propietat privada en lloc de potenciar la producció d'habitatge públic. No obstant aquesta tradició d'"ajuda a la pedra", que prové de més enllà del segle XX, altres models de col·laboració público-privada per a la construcció de vivenda social pública s?estan duent a terme a la capital.

La Regió de Brussel·les, en ple creixement demogràfic, dedica al voltant d?un 10% del seu pressupost a polítiques d?habitatge: ajuts d'adquisició (en forma de deduccions de quotes d'inscripció), hipoteques de tarifes reduïdes (Fons d'Habitatge), bonificacions de renovació energètica i d?embelliment de façanes, etc. A més d'aquestes mesures, que recolzen les famílies en el mercat d'adquisicions privades, la Regió també revitalitza alguns barris mitjançant operacions d'habitatge públic a través d'associacions público-privades (PPP). El

principi és subvencionar, a través de l'empresa pública Citydev [1], empreses immobiliàries per a la producció d'habitatges nous o renovats d'alta qualitat, que es venen a preus reduïts (un 30% més econòmics que a preu lliure de mercat).

Solen ser projectes complexos que combinen habitatges subvencionats, àrees econòmiques, instal·lacions comunitàries, botigues, tallers, escoles , espais culturals i altres dins d'una única illa multifuncional per remaportar o revitalitzar una ciutat o un barri. Per donar suport al desenvolupament econòmic i l'ocupació a la Regió de Brussel·les, citydev identifica, a través d'estudis i anàlisis, les necessitats específiques dels diferents actors econòmics a Brussel·les, dels artesans a la indústria i dels nombrosos Pimes i empreses molt petites. Amb aquesta experiència, els projectes ofereixen solucions i serveis adaptats al seu perfil: parcs industrials, parcs científics, parcs per a pimes i petites empreses, edificis per a empreses, incubadores, FabLab, etc. L?últim gran principi de la Regió es la creació d'habitatges accessibles per a tothom, que permeti que les famílies d'ingressos mitjans es converteixin en propietaris dels barris caracteritzats per un dèficit en la construcció residencial. El seu objectiu és mantenir o recuperar els habitants de la regió de Brussel·les-Capital.

Aquestes habitatges són accessibles en determinades condicions i estan subjectes a determinades obligacions. D?una banda per poder inscriure?s a la llista d?espera per poder adquirir una vivenda cal que els ingressos de la unitat familiar siguin per sota un llindar definit; llindar que es situa per sobre la mitjana de la Regió per afavorir que també les classes mitjanes s?en puguin beneficiar. D?altra banda, el comprador adquireix el compromís d?ús de l?habitatge com a vivenda habitual durant 20 anys, transcorreguts els quals l?habitatge passa al mercat lliure. Els projectes integren també espais públics i equipaments de barri de qualitat. Estan dissenyats per optimitzar la convivència i crear una ciutat de proximitat.

Els avantatges no només estan del costat dels compradors de l'habitatge de CityDev. Per als promotors les subvencions regionals també són una bona ajuda. En efecte, segons l?associació inter-environnement bruxelles [2], no sempre ha estat fàcil per a Citydev convèncer els socis privats de participar en els seus projectes d'habitatge, especialment als barris considerats "complicats" (on la rendibilitat de la construcció és més difícil d?assolir) Però en els últims anys, aquesta tendència s?està capgirant gràcies a la disminució dels riscs de l?operació. La subvenció regional garanteix la rendibilitat de l'operació, a més Citydev subministra el client sense cap despesa publicitària. Aquests habitatges gaudeixen també d?una reducció de l'IVA (6% enlloc de la taxa habitual del 21% per als nous habitatges). D?altra banda sovint aquestes promocions són combinades amb un percetatge de vivenda a preu lliure, oficines, activitats productives, comerços i alhora es beneficien també d?altres inversios públiques destinades a la renovació de l?espai public i a la creació de nous equipaments per regenerar el barri.

Marina Berbel, arquitecta. Corresponsal del COAC a Brussel·les, Bèlgica.Gener 2019

[3]

Tornar [4]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : https://www.arquitectes.cat/ca/mon/politiques-habitatge-social-brusseles

Links:

[1] https://www.citydev.brussels/
[2] http://www.ieb.be/
[3] https://www.arquitectes.cat/ca/printpdf/printpdf/17638
[4] https://www.arquitectes.cat/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29