

# **HABITATGE I TERRITORI AL BAIX LLOBREGAT**

## **UN ESTUDI DES DE LA VIVÈNCIA**

Conxita SOLANS RODA

Historiadora

Presidenta de la Comissió d'Acció Cívica del  
Centre d'Estudis Comarcals del Baix Llobregat



La comarca del Baix Llobregat, on el riu ha estat un dels elements dinamitzadors de la seva economia i indústria i n'ha facilitat el creixement demogràfic, avui la podríem definir com un passadís ferit per una xarxa viària quasi impossible de sustentar i, per què no?, com una fàbrica. Una fàbrica alimentada pels prop de vuit-cents mil habitants distribuïts en els trenta pobles que la componen, un contingent que no deixa de créixer degut al desplaçament que es va estenent des de la capital cap el territori circumdant i al qual s'ha d'afegir l'arribada de la nova onada migratòria.

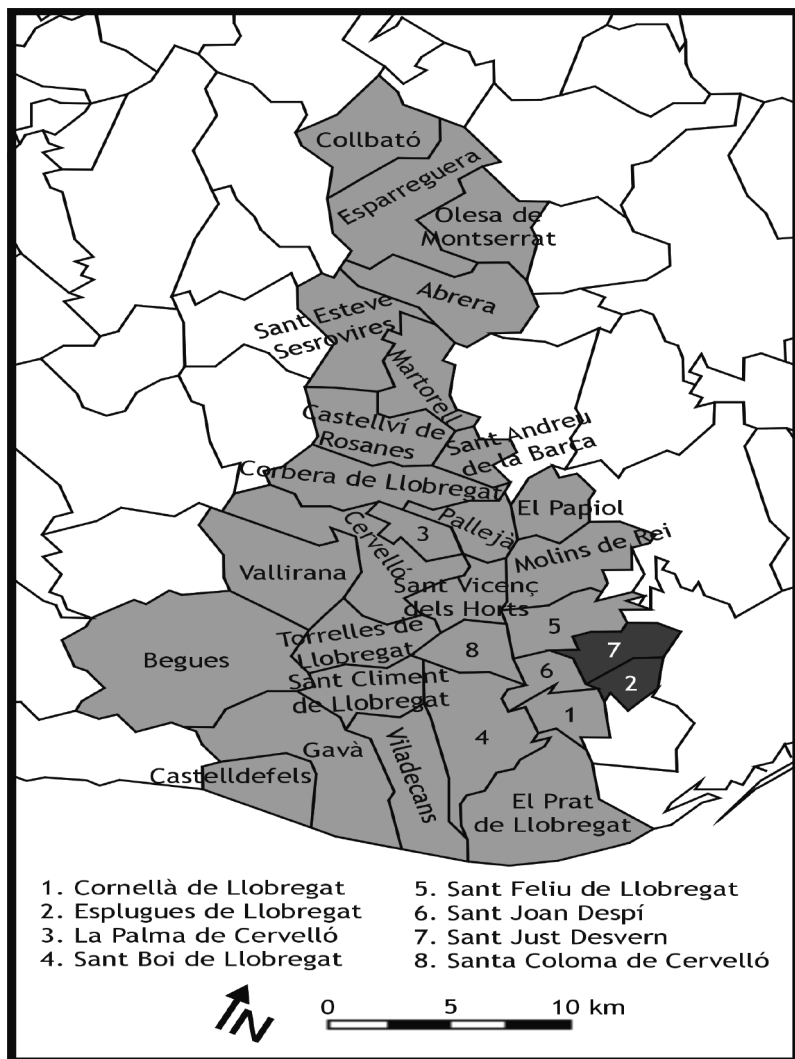
Aquesta dualitat dinamitzadora - destructora que ha configurat la història de la comarca en època recent presenta una nova dimensió que ha comportat el desenvolupament, amb el perill de superar els límits d'una sostenibilitat equilibrada que pot afectar tant els seus habitats com el territori que els sustenta.

### **1. La comarca del Baix Llobregat**

- Comarca metropolitana de la Regió de Barcelona
- 480 km<sup>2</sup>
- 30 Municipis
- 48.000 habitants (1900)
- 104.000 habitants (1950)
- 740.900 habitants (2004)

## ZONES:

1. Delta oriental – cinc poblacions - 216.300 hab.
2. Delta occidental – set poblacions - 309.700 hab.
3. Vall Baixa – deu poblacions - 106.100 hab.
4. B.Llobregat Nord – vuit poblacions - 108.900 hab.



## 2. El Centre d'Estudis Comarcals del Baix Llobregat i el territori

El Centre d'Estudis Comarcals del Baix Llobregat (en endavant CECBLL), una entitat sense ànim de lucre, fou fundat l'any 1974. La finalitat principal de l'entitat és l'estudi, la recerca i la divulgació de la realitat comarcal, així com impulsar debats sobre els temes que afecten de forma col·lectiva el Baix Llobregat.

Si bé en un principi el CECBLL va mostrar el seu interès en la recuperació històrica del passat, cada vegada més es posa una mirada interessada sobre el present, abordant temes des de la interdisciplinarietat. D'aquí que en els últims anys s'hagin realitzat estudis en els camps de l'economia, la geografia, l'urbanisme, el medi natural, l'arqueologia, l'educació i les arts, i s'hagi desenvolupat una tasca de defensa i promoció del patrimoni cultural i natural de la comarca del Baix Llobregat.

Des que el nou govern de la Generalitat va encarregar a un grup d'experts i expertes l'elaboració d'un document amb les bases per a la redacció d'una nova llei d'organització del territori, el CECBLL va veure l'interès que aquest projecte tenia per a una comarca com el Baix Llobregat, que s'estén de nord a sud articulada per la vall baixa i el delta del riu Llobregat, que està a tocar de Barcelona i per a la qual les alternatives d'ordenació poden ser diverses entre si i tenir conseqüències diferents.

És en aquest context que el CECBLL encetava l'any 2005 un programa de conferències i un seguit d'actes amb l'objectiu de què, a través de la informació, es creés un estat d'opinió que, com a col·lectiu, li permetés entrar en el debat sobre qualsevol proposta d'ordenació de la nostra comarca.

En el marc de la problemàtica generada pel què podia significar una nova ordenació del territori per a la comarca del Baix Llobregat, el tema de l'urbanisme i l'habitatge ha estat constantment present. El creixement de la població de la comarca del Baix Llobregat, l'augment de la construcció i l'increment paral·lel del seu cost posaven en relleu les dificultats amb què es troben amplis sectors de la nostra societat, amb el perill de l'exclusió residencial. No es pot oblidar que l'habitatge, a banda d'un producte de mercat, és també una necessitat social de primer ordre, un dret reconegut per la Constitució espanyola de 1978 (article 47). El precepte constitucional indica que tots els ciutadans i ciutadanes han de tenir dret a un habitatge digne i que les autoritats públiques estan obligades a intervenir decisivament per assolir la satisfacció d'aquest dret. Ben entrat el segle XXI, però, es constata que els casos d'exclusió residencial no sols no desapareixen, sinó que fins i tot han augmentat.

## HABITANTS PER POBLACIÓ A LA COMARCA DEL BAIX LLOBREGAT (2004)

|    |                           |        |
|----|---------------------------|--------|
| 1  | Sant Boi de Llobregat     | 80.600 |
| 2  | Cornellà de Llobregat     | 83.300 |
| 3  | El Prat de Llobregat      | 63.100 |
| 4  | Viladecans                | 60.000 |
| 5  | Castelldefels             | 54.000 |
| 6  | Esplugues de Llobregat    | 45.900 |
| 7  | Gavà                      | 43.200 |
| 8  | Sant Feliu de Llobregat   | 41.900 |
| 9  | Sant Joan Despí           | 30.200 |
| 10 | Sant Vicenç dels Horts    | 26.500 |
| 11 | Martorell                 | 25.000 |
| 12 | Sant Andreu de la Barca   | 23.700 |
| 13 | Molins de Rei             | 22.500 |
| 14 | Olesa de Montserrat       | 20.300 |
| 15 | Esparreguera              | 20.200 |
| 16 | Sant Just Desvern         | 14.900 |
| 17 | Vallirana                 | 11.700 |
| 18 | Corbera de Llobregat      | 11.300 |
| 19 | Pallejà                   | 9.700  |
| 20 | Abrera                    | 9.400  |
| 21 | Cervelló                  | 7.000  |
| 22 | Santa Coloma de Cervelló  | 6.700  |
| 23 | Sant Esteve de Sesrovires | 6.000  |
| 24 | Begues                    | 5.300  |
| 25 | Torrelles de Llobregat    | 4.300  |
| 26 | El Papiol                 | 3.600  |
| 27 | Sant Climent de Llobregat | 3.400  |
| 28 | Collbató                  | 3.000  |
| 29 | La Palma de Cervelló      | 2.900  |
| 30 | Castellví de Rosanes      | 1.300  |

Font: EPA. 2004

### 3. El projecte de recerca sobre l'habitatge

El CECBLL, atent a aquesta controvertida situació, l'any 2005 va publicar en la revista *Materials del Baix Llobregat*, que edita anualment, un dossier analitzant el creixement urbà de la comarca i els seus efectes.

La dimensió de la recopilació de dades que es van haver de tractar per a la confecció del dossier va fer prendre consciència de què el CECBLL havia d'apropar-se al tema per donar respostes qualificades, des d'una perspectiva sociològica i científica, entenent que l'exclusió residencial afecta els joves, les persones grans, els emigrants, les llars monoparentals i els col·lectius amb problemes d'integració.

El desplaçament urbanístic que van promoure els governs anteriors ha dificultat en gran manera l'accés a l'habitatge, un dret devaluat a causa de la manca de polítiques adequades, i ha permès una especulació ferotge i un encariment sense precedents del preu de compra d'un habitatge. Les intensitats de creixement i la inflació s'han produït a Barcelona i al seu àmbit metropolità. Els preus han crescut un 245%. Per què s'ha produït aquesta expansió de l'oferta i dels preus del mercat de l'habitatge? Segons dades de l'Associació de Promotors Immobiliaris de Madrid, a Catalunya, o a Espanya, el 14,7% dels habitatges adquirits durant la darrera època s'han dedicat a la inversió, influint de manera determinant en la fixació d'uns preus superiors als que es podrien assolir si es tractés d'una única finalitat d'allotjament.

Els efectes d'aquesta escalada estan afectant a dues generacions. L'augment del cost del mercat de l'habitatge ha sobrepassat la millora que s'ha pogut obtenir en la capacitat adquisitiva i les possibilitats d'endeutament de les llars i de les persones. L'any 2003 cap persona jove ni cap llar de rendes mileuristes podia accedir a un habitatge. Assumint un esforç tolerable d'un 30-35% dels ingressos, una persona jove hauria de dedicar el 106% del seu sou a pagar les quotes hipotecàries. L'any 2005-2006 aquest percentatge ha augmentat significativament. Les xifres serveixen per reflectir que per als joves de 20 a 35 anys l'esforç econòmic que comporta l'accés a l'habitatge no tan sols els impossibilita per accedir-hi, sinó que també han de renunciar al dret a l'emancipació i a la construcció de projectes personals.<sup>2</sup>

Però, a més dels joves, aquesta situació té efectes negatius sobre altres sectors sensibles de la població, com la gent gran i les famílies monoparentals, impactant directament sobre els emigrants i els sense sostre. Les reaccions contra aquesta realitat han generant moviments alternatius com els ocupes o les plataformes reivindicatives contra l'especulació.

---

<sup>2</sup> Observatori de la Joventut. Informe sobre l'habitatge 2005 (2006). Barcelona: Secretaria General de Joventut de la Generalitat de Catalunya.

#### **4. El projecte Habitatge i territori, al Baix Llobregat**

L'any 2006 neix aquesta línia de recerca, fruit de la preocupació del CECBLL per cercar respostes sobre com encaixaven les necessitats de les persones amb els projectes públics i privats en política d'habitatge, dins el context social i econòmic de la comarca del Baix Llobregat. La carència d'estudis sobre els efectes que té aquesta controvertida qüestió sobre un important sector de la població va impulsar el CECBLL a afrontar el projecte encarant la realitat amb dos objectius fonamentals:

- Documentar i posar en context les experiències de polítiques públiques sobre la construcció i promoció d'habitatges a la comarca.
- Fer una primera indagació sobre com resolen els aspirants a un habitatge (especialment els col·lectius de risc: joves, immigrants i gent gran) la dificultat que, per raons econòmiques, representa avui dia l'accés a l'habitatge o la necessitat de canvi d'aquest.

Per fer-ho vam constituir un equip de recerca pluridisciplinària, integrat per joves llicenciats i llicenciades en diferents disciplines socials (antropologia, història, sociologia, ciències ambientals, geografia, arquitectura, economia i psicologia) i sota la direcció del catedràtic de Sociologia Josep M. Masjuan i Codina i de l'arquitecte Miquel Roa.

En la primera fase de la recerca es va adoptar com a metodologia l'elaboració d'uns tests per a l'obtenció de dades que comprenien:

- Escollir entre els trenta pobles que conformen la comarca del Baix Llobregat una mostra que pogués donar una visió de conjunt.
- Entrevistar a representants dels ajuntaments d'aquests pobles per conèixer les seves polítiques d'habitatge o les seves previsions i a quins col·lectius anirien adreçades.
- Entrevistar representants dels col·lectius considerats amb risc d'exclusió residencial, per tal de detectar com s'enfronten al problema de l'habitatge.

#### **5. Segona fase: L'habitatge, un estudi des de la vivència**

En aquests moments estem tancant el resultat d'aquesta primera fase de la investigació, però l'interès que ja ha despertat entre el col·lectiu d'investigadors i els responsables del CECBLL ens ha portat a obrir una segona fase en què pretenem abordar un estudi innovador i complex, però ben segur de

resultats molt enriquidors, sobre les vivències de les persones que es plantegen accedir a un habitatge.

Aquesta segona fase del projecte pretén abordar l'estudi de la vivència de les persones que s'enfronten als problemes d'accés a l'habitatge. Ens mou la certesa de què un estudi enfocat des de la vivència pot aportar noves perspectives. Des de diferents sectors s'ha intentat analitzar aquest tema, profundament complex, per veure si, aportant una nova visió, es pot contribuir a esbossar solucions per a una situació que s'ha convertit en un dels pitjors problemes del nostre temps.

Quan diem que volem enfocar l'estudi sobre l'habitatge des de la vivència, ens estem referint a un conjunt d'experiències, percepcions, desitjos i subjectivitats que les persones experimenten quan han d'enfrontar-se a una situació determinada, que en aquest cas és l'accés a l'habitatge. Estudis recents sostenen que les vivències haurien de prendre's com un punt de partida quan s'hagin d'afrontar qüestions que afecten a les persones, tant si s'actua en el camp de la política com en el de l'economia, tenint present que el desenvolupament en qualsevol d'aquests camps, i fins i tot transcendent aquests marcs, té les persones com a destinataries<sup>3</sup>.

El fet de desenvolupar una recerca que incideix en l'aspecte vivencial d'una problemàtica social desplaça els focus d'interès recurrents en la nostra matèria de referència (les fluctuacions de preus i dels tipus d'interès, els índexs d'ocupació del sòl, el cost i la durada de les hipoteques, etc.) i ens centra en l'àmbit de les inquietuds de la ciutadania respecte el tema de l'habitatge, la multiplicitat de solucions "personals" i col·lectives que s'imposen per accedir a una habitatge, el nivell de satisfacció al respecte, etc.

## 6. Apunts sobre la metodologia

Ara bé, no es tracta de fer un anecdotari, ni tampoc d'abordar l'estudi des dels plantejaments propis de la microhistòria, sinó de convertir en informació socialment rellevant el conjunt de vivències detectades i estudiades en un discurs analític de gran vàlua, atès que la comarca constitueix un bon laboratori per a estudis d'aquests tipus, d'una banda perquè la realitat metropolitana pesa sobre bona part dels municipis, però no en tots, fet que es concreta en creixements desiguals, amb tipus d'habitatges diferents, sobre els quals incideixen directament les polítiques d'habitatge aplicades en cada àmbit municipal.

Tenint en compte que la recerca ja ha consumat una primera fase, la segona fase que abordem ens obliga a establir noves categories que ens permetin

---

<sup>3</sup> "...las personas y su subjetividad no son un recurso adicional, sino un requisito indispensable del desarrollo". GÜELL, P. (1998): "Subjetividad social y desarrollo humano. Desafíos para el nuevo siglo". A: *Jornadas de Desarrollo y Reconstrucción Global* SID/PNUD. Barcelona.

resseguir el tema objecte d'estudi. Preliminarment, plantegem l'ús de les següents categories:

- Nivell de satisfacció/felicitat personal/social en el procés d'accés a l'habitatge<sup>4</sup>
- Nivell de satisfacció/felicitat personal/social en la valoració de l'entorn urbà i el territori (nivell d'ocupació del sòl, tipus d'edificis construïts, serveis existents, etc.).

## **7. La utilitat i la necessitat d'un estudi d'aquestes característiques**

L'estudi que ens proposem desenvolupar té un conjunt de característiques que remarquem a continuació:

- Desenfoca els temes recurrents en qualsevol estudi sobre l'habitatge per centrar-se en la vivència de les persones afectades per aquesta problemàtica.
- Pren en consideració la percepció i les subjectivitats de les persones en relació al seu entorn, l'explicació que proposen per al fenomen que les afecta i la valoració de les polítiques públiques correctores.
- És un estudi independent fet per un grup d'investigadors no adscrits ni a partits polítics ni a tendències de pensament i avalat per una entitat sense ànim de lucre.
- S'emmarca en les anomenades "recerques activistes", amb gran vocació d'aportar idees amb capacitat de transformar la realitat.
- És un estudi fet des de la proximitat.
- Es planteja des del seu origen amb un doble canal de difusió:
  - La publicació d'un llibre (que alhora comportarà conferències, presentacions i altres actes de comunicació del seu contingut).
  - L'edició d'un vídeo que s'emetrà, a través de la Xarxa de Televisions Locals del Baix Llobregat, a totes les emissores municipals i locals de la comarca.

Totes aquestes característiques i aspectes rellevants converteixen el nostre

---

<sup>4</sup> Alguns estudis econòmics ja han treballat amb categories d'anàlisi similars. L'Índex del Planeta Felç de la New Economics Foundation, al Regne Unit, vol classificar els països de forma alternativa, no segons els indicadors econòmics tradicionals, sinó tenint en compte factors com el respecte al medi ambient o la percepció de satisfacció de les persones.

estudi en una eina de primer ordre a l'hora de valorar les formes concretes d'aplicació de les polítiques d'habitatge.

És en aquest sentit que en el CECBLL ens sentim capdavanters en la idea de promoure nous projectes que detectin el grau de satisfacció o insatisfacció dels habitants de la nostra comarca en relació al territori on els toca viure i ens anima a seguir avançant en la línia del que hem exposat, elaborant nous projectes *des de la vivència*.

**NOM DEL PROJECTE:** HABITATGE, TERRITORI I SOCIETAT AL BAIX LLOBREGAT. UN ESTUDI DES DE LA VIVÈNCIA

**IMPULSOR DEL PROJECTE :** CENTRE D'ESTUDIS COMARCALS DEL BAIX LLOBREGAT

#### DESCRIPCIÓ I METODOLOGIA

Durant els anys 2006 -2007 es va desenvolupar una primera fase de la recerca que ha consistit en:

- Documentar i posar en context les experiències de polítiques públiques sobre la construcció i promoció d'habitatges a diversos municipis de la comarca.
- Entrevistar a persones afectades per el problema de la vivenda en els últims 10 anys.
- Conèixer i establir pautes sobre com resol en els aspirants a una vivenda (especialment els principals col·lectius de risc: joves, immigrants i gent gran) la dificultat que, per raons econòmiques, representa avui dia l'accés a l'habitatge o les necessitats de canvi d'habitatge.

#### Joves

|              | Núm. entrevistes<br>Habitatge propi | Núm. Entrevistes<br>Habitatge dels pares |
|--------------|-------------------------------------|------------------------------------------|
| 25 a 30 anys | 6                                   | 6                                        |
| > 30 anys    | 6                                   | 6                                        |

#### Vells

|                                    | Viuen a casa seva | Viuen amb fills |
|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Barris de classes treballadores    | 6                 | 6               |
| Barris amb problemes de marginació | 6                 | 6               |

#### Immigrants

|                                             | Magrebins | Llatinoamericans |
|---------------------------------------------|-----------|------------------|
| Barris de classes treballadores (barrejats) | 6         | 6                |
| Barris segregats                            | 6         | 6                |
|                                             |           |                  |

**DIRECCIÓ DEL PROJECTE :** JOSEP M. MASJUAN CODINA ( sociòleg, professor de l'UAB)

**MEMBRES DE L'EQUIP DE RECERCA :** Marta Arànega (Sociologia ) – Jordi Ferrer (Història i Antropologia) – Victòria González (Psicologia) - Albert Jornet (Econòmiques) – Eva Manrique (Psicologia i Antropologia)- Cristina Martín (Psicologia Social) – Nolasca Riba (Econòmiques) – Gemma Rojas (Arquitectura) - Andreu Termes (Sociologia)

#### POBLACIONS SELECCIONADES

A partir de la llista de municipis caracteritzada en la publicació *Models urbans de creixement i altres escrits* del Centre d'Estudis Comarcals del Baix Llobregat, es van escollir els municipis següents:

Sant Vicenç dels Horts, Viladecans, el Prat de Llobregat, Sant Just Desvern, Vallirana, Molins de Rei, Martorell, el Papiol i Cornellà

**AMB EL SUPORT DE :**



**Agència  
de Gestió d'Ajuts  
Universitaris  
i de Recerca**



**OBRA SOCIAL  
Caixa Sabadell**

Apèndix: Fitxa del projecte *Habitatge, territori i societat al Baix Llobregat.*  
*Un estudi des de la vivència*