

PLANO ESTRATÉGICO DE HABITAÇÃO
ACTA de REUNIÃO
FÓRUM REGIONAL DE ÉVORA
2 de Maio de 2007



O Fórum Regional de Évora teve uma participação numerosa (45 pessoas) ainda que menos representativa da diversidade de actores locais, comparativamente com o Fórum que teve lugar em Faro. O encontro constituiu um espaço de debate centrado essencialmente em quatro assuntos: 1) a questão dos terrenos; 2) a necessidade de avaliação das políticas públicas de habitação; 3) a reabilitação; 4) o cooperativismo.

1. A questão dos terrenos que, em regra, é quase sempre concebida pelos intervenientes como “política de solos”, um aspecto que em si mesmo merece alguma reflexão por parte da equipa. No entanto, e independentemente da forma como a questão é abordada, trata-se de um assunto relativamente transversal não só aos vários territórios nacionais, como também no que respeita à maioria dos temas tratados.
2. A necessidade de avaliação das políticas públicas, em particular no tocante:
 - a. À alienação dos fogos de arrendamento público aos seus ocupantes. Esta questão, que tinha já sido levantada no Fórum de Faro, é-o agora numa outra perspectiva: a do seu impacto na gestão subsequente desses parques, os quais na maioria das vezes passam a ter que lidar com uma situação de *coexistência de diferentes regimes de ocupação* (inquilinato social e

propriedade privada). Esta nova situação, que não tem que ser necessariamente um problema sendo aliás identificada como um objectivo estratégico em alguns países europeus, evidencia neste caso os resultados não esperados do processo de alienação, a saber: *um acréscimo da dificuldade de gestão desses parques*. Para isto contribui ainda um outro fenómeno importante: *a do enraizamento de uma "cultura de inquilinato social" que tende a subsistir mesmo entre os "novos proprietários"*; este fenómeno inviabiliza a assunção das responsabilidades inerentes à propriedade por parte dos recentes adquirentes.

- b. À necessidade de reequacionar a duração dos apoios públicos, nomeadamente por via do equacionamento de uma lógica de subsidiação temporária. Ainda que pouco desenvolvida no Fórum, esta é hoje uma das questões centrais na discussão das políticas públicas de habitação, cada vez mais críticas das lógicas providenciais do Fordismo centradas em "apoios vitalícios".

A reabilitação e o cooperativismo foram os temas que concentraram o grosso das intervenções, pelo que relativamente aos dois apresentamos o seguinte quadro síntese

3. REABILITAÇÃO

DIFICULDADES

1. Custo dos terrenos, cujo preço tende a ser mais elevado nas zonas históricas
2. Custo das obras de reabilitação, o que é agravado pelo carácter casuístico/pequena dimensão das intervenções correntes/ acresce uma lógica de intervenção artesanal
3. Desajustamento das tipologias aos modos de vida actuais
4. Resistências da população idosa e dificuldades de adaptação às transformações introduzidas
5. Atitude de “purismo excessivo” por parte de algumas instâncias com responsabilidade no processo de licenciamento das obras/ espécie de “cultura imperialista da reabilitação”

POTENCIALIDADES/ OPORTUNIDADES

1. Investimento numa lógica inter-municipal das entidades responsáveis pela intervenção de modo a exponenciar competências que, ao nível estritamente municipal, se revelam insuficientes
2. Aumento da dimensão das intervenções, viabilizando uma “economia de escala”
3. Capitalização do património edificado como recurso de diferenciação identitária da região e de acréscimo da sua competitividade
4. Criação de uma cultura de maior flexibilidade em relação à reabilitação e respectivo estatuto: a reabilitação e a construção nova podem conviver, quer se trate das zonas históricas quer se trate de zonas de urbanização recente
5. Possibilidade de captação de populações jovens
6. Medidas de “descriminação positiva” (compensação) dos apoios públicos tendentes a contrariar entraves específicos à prossecução de estratégias assumidas como prioridades

DIFICULDADES

1. Desajustamento entre os custos actuais da construção, em especial os custos dos terrenos, e os parâmetros estabelecidos pela administração central ao nível dos custos controlados (neste momento em reavaliação pelo INH)
2. Acréscimo dos custos da construção resultante das novas regulamentações sectoriais (energias renováveis/ acessibilidades e outros); por outro lado, uma vez que estas regulamentações tendem a sair “a conta gotas”, a informação não chega ao “promotor” em tempo útil, o que dificulta o seu cumprimento e o próprio percurso normal da construção – este aspecto deve ser articulado com a duração do processo produtivo deste bem que é de facto longo (pelo menos três anos)
3. Incapacidade do cooperativismo entrar na reabilitação, devido aos custos dos terrenos

4. COOPERATIVISMO

POTENCIALIDADES/ OPORTUNIDADES

1. Factor de contenção dos custos de habitação no mercado livre
2. Novas competências, nomeadamente ao nível da gestão e acompanhamento de manutenção de qualidade pós-ocupacionais, o que é de algum modo um garante de competitividade do cooperativismo em relação à promoção privada.

NECESSIDADES DE HABITAÇÃO:

A informação respeitante a este ponto ficou relativamente omissa, o que pode indiciar que os problemas habitacionais na região estão mais ou menos controlados. No entanto, foi várias vezes sublinhada a existência de um público-alvo particularmente vulnerável: os idosos em habitações degradadas e com incapacidade financeira e operacional para a sua reabilitação. A que acresce a já referida resistência dos mesmos.

Recomendações:

O sector privado tem estado completamente ausente, facto que constitui uma lacuna séria.