

Hoje refletimos sobre a importância de cuidar das Cidades e devolvê-las aos seus habitantes.

Este ponto de partida, a preocupação de devolver a cidade aos seus habitantes, enraíza no pressuposto de que nos últimos anos; na verdade nas últimas décadas; temos assistindo a uma desvirtuação do espaço urbano enquanto Civitas, caindo na mera determinação geográfico-administrativa de Cidade.

Para repensar a Civitas, enquanto comunidade, na sua vertente de apropriação do espaço e da sua vivência por cada um dos seus habitantes, é fundamental recolocar o papel da cidade na função do Habitar.

Se só habitando a Cidade ela se torna Civitas, enquanto polo gerador de relação da pessoa com o meio, com o espaço, com as sinergias resultantes das diferentes dinâmicas experienciadas entre edificado e individuo, é fundamental devolver ao centro da cidade, aos seus vários núcleos, esta expressão humana e vivida, do habitar com dignidade para a qual a Civitas nos convida.

Pensar em cidade e individuo que nela habita, aponta para a necessidade de devolver à cidade o papel de casa, retirando-lhe a função acolhedora de serviços, que as modas e as políticas pouco promotoras de habitação nos conduziram.

Começo então por refletir sobre esta necessidade de regenerar a cidade e devolvê-la à sua principal função.

Permitam-me não enveredar por caminhos da conceptualização arquitetónica, preferindo, e por vício de formação, o caminho do escopo jurídico da civitas, enquanto forma de concretizar o direito à habitação.

O direito à habitação, o primeiro direito de cada cidadão, aquele que lhe garante dignidade, vive da necessária relação com a cidade.

Não existe verdadeiro direito à habitação na cidade, quando os empreendimentos habitacionais são nas periferias da urbe. Muito menos se garante o direito à habitação (na vertente mais ampla do habitar), quando as habitações acessíveis estão longe dos espaços da Cidade.

Se para garantir o direito à habitação o estado se compromete a construir habitação pública; não pode em seguida, excluir esses cidadãos da vida da cidade, construindo estas respostas na margem da Civitas.

Não é honesto entender um direito pela sua metade. Apenas na plenitude do direito à habitação existe habitação digna.

Devolver a cidade aos habitantes, obrigará a libertar o espaço da cidade das respostas que atualmente a ocupam! Assim como obrigará a reabilitar os imóveis dos centros históricos, há muito decretados ao abandono.

E para enfrentar estas necessidades é essencial arrojo político.

Desde os anos 40, existiu em Portugal uma política de congelamento das rendas de casa que teve um impacto significativo na qualidade das habitações urbanas.

Esta política, que visava proteger os inquilinos dos aumentos abusivos de renda, teve como consequência a estagnação dos preços das casas arrendadas, o que reduziu o incentivo para os proprietários investirem na manutenção e renovação dos seus imóveis.

Como resultado, muitas habitações urbanas em Portugal tornaram-se cada vez mais deterioradas e precárias ao longo das décadas, em especial nos grandes centros urbanos.

Os proprietários não tinham incentivo para renovar as suas casas ou melhorar as condições de vida dos seus inquilinos, uma vez que não podiam aumentar as rendas.

Este problema tornou-se particularmente grave nas grandes cidades, onde a habitação se tornou um bem escasso, fruto da relação desnivelada entre oferta e procura.

Com o passar do tempo, muitas destas habitações tornaram-se insalubres e pouco seguras, colocando em risco a saúde e o bem-estar dos seus habitantes.

Embora a política de congelamento das rendas tenha sido revogada há mais de 10 anos, muitas das habitações urbanas em Portugal continuam a ser problemáticas.

Como enfrentar então a realidade degradada dos centros das cidades, onde os imóveis destinados (ainda) à habitação se encontram num estado indigno, e os restantes foram ocupados por serviços ou respostas de alojamento temporário?

Permitam-me dar o exemplo de Oeiras!

Em Oeiras, o trabalho desenvolvido ao longo das últimas décadas, permitiu construir mais de 5.000 casas, distribuídas por 18 bairros municipais.

Hoje, no nosso parque habitacional, vivem mais de 10 mil pessoas.

Oeiras é hoje um concelho com uma população de 170 mil pessoas aproximadamente.

Somos o 9º município da AML com maior população.

Somos o 2º com menor taxa de criminalidade, e o **2º com o maior número de alunos inscritos no ensino superior, com acesso a bolsas de estudo para quem assim o necessite, sem limites.**

Oeiras detém 30% da capacidade tecnológica instalada no País... aliás importa lembrar **que todas as farmacêuticas que fabricaram as vacinas Covid**, têm (naturalmente) sede em Oeiras.

Somo o 2º Município do País com o maior nível de faturação de empresas não financeiras... contribuindo em mais de 10% do PIB.

Estes não são números frutos do acaso.

São resultado da estratégia de construção e arrendamento social, acompanhada de uma profunda reestruturação urbana, que, ao mudar a face do território, através de uma transformação profunda; permitiu a instalação de um tecido empresarial forte, que trouxe consigo dignidade e coesão social.

Foi a aposta na habitação pública, feita no passado, que permitiu o progresso que hoje vivemos.

A Política de habitação pública foi a medida de defesa da dignidade humana, de coesão social, direi: o verdadeiro momento de combate à exclusão social.

Mas o avançar dos anos levou a mudanças na perspetiva política.

Depois de erradicadas as barracas (ficando por resolver algumas bolsas de indignidade), alguns consideraram que estava tudo feito!

Em política, quando pensamos que tudo está feito, estamos na verdade a justificar a nossa própria necessidade de deixar de fazer política.

Em 2014 alguns entendiam que existiam casas a mais, que o mercado não mais iria absorver, e que com isso se criava uma bolha imobiliária gigantesca, a verdade é que a realidade provou o contrário.

A realidade embateu nesses pensadores de forma violenta, tão violenta quanto a vida de quem não tem acesso à habitação.

Na verdade, em Portugal existem hoje casas em número insuficiente para se responder às necessidades da população.

Os últimos dados apontam para uma necessidade de 40.000 casas, para mitigar a atual crise de habitação.

É por isso importante refletir como chegamos aqui, mas sobretudo, olhar para o futuro e pensar como poderemos fazer diferente, fugindo aos erros do passado.

Se por um lado as políticas falhadas de arrendamento levaram ao declínio das cidades, por outro, as políticas promotoras de crédito garantiram o acesso facilitado ao objeto casa.

Perante políticas que privilegiam o acesso à casa em detrimento do direito à habitação, Portugal viu crescer o número de proprietários, e viu reduzido o número de inquilinos.

A esta redução da procura de casas para arrendamento somou-se, como já disse, o congelamento das rendas. Ou seja, o mercado de arrendamento tornou-se pouco atrativo, e por isso quase desapareceu.

Por outro lado, a construção para compra que viveu tempos áureos na década de 90, onde por ano se construíram mais de 100.000 casas, foi perdendo fulgor com o abandono das políticas de construção de habitação Pública.

Em finais de 2014, o número de novas casas a nível nacional rondava os míseros 6934 fogos por ano.

Com a dificuldade de acesso ao crédito para habitação, e com o agravamento do custo de promoção de construção – gerada por força da alteração da lei dos solos - o parque habitacional em Portugal quase estagnou.

A pouca construção que foi existindo dirigia-se apenas a classes economicamente mais fortes, e a **promoção pública de habitação quase desapareceu**.

E neste cenário, na soma destes fatores: pouca construção e um mercado de arrendamento inexistente, criou-se a tempestade perfeita no que respeita à crise habitacional que hoje enfrentamos.

Não podemos negar, **Portugal hoje não garante o direito a habitação!** E isso obriga-nos a todos a uma abordagem firme e corajosa.

Para nós que lidamos com a necessidade de garantir o “direito à habitação”, percebemos há muito que não se trata meramente de garantir o direito ao objeto casa. Importa sim construir soluções articuladas no tecido urbano, assentes em princípios sustentáveis de construção, com qualidade nas opções arquitetónicas, e financeiramente viáveis, permitindo a sua duração ao longo do tempo.

Desenhar novas políticas de habitação obriga-nos a adotar soluções ajustadas aos novos tempos, e áquilo que a vivência prática nos revelou ser o mais correto.

Estamos hoje obrigados... moralmente e socialmente ... a articular profundamente as novas políticas de habitação, a nova construção de habitação pública, com o planeamento do território.

Promover a inclusão daqueles que há muito se veem afastados da vida da cidade, só é possível ao integrar as novas respostas habitacionais na malha urbana.

Só através da criação de vários “pequenos núcleos habitacionais”, somando em cada rua, ou vila, um número controlado de novas casas, permitirá garantir a qualidade de vida e a dignidade habitacional de quem já vive nesse espaço, e de quem o venha a habitar.

Houve o tempo dos megaempreendimentos de habitação pública que marcaram o PER. Onde o mote era: uma casa para todos, numa ação contra o tempo que importava responder.

Agora é tempo de garantir o direito à habitação, à habitação digna, inclusiva, integrada e coesa no território.

Permitam-me voltar a Oeiras!

Atualmente estão registados aproximadamente 1.500 pedidos para arrendamento apoiado, 50 pedidos para Unidade Residencial Sénior, e mais de 2.000 pedidos para habitação jovem nos centros históricos.

A esta onda de pedidos somam-se ainda os formalizados em sede de audiências, que relatam situações de verdadeira urgência humanitária que se têm multiplicado: Vítimas de violência doméstica; pessoas que ficaram sem casa por situações de catástrofe; despejos... incêndios... etc...

São pessoas que precisam de ajuda e que aumentam o número de pedidos, que não podemos de todo ignorar.

As carências de habitação registadas hoje no Concelho de Oeiras, somadas às que se perspetivam vir a surgir num futuro próximo, fruto do agravamento galopante do custo de vida; para além de nos obrigarem a repensar o paradigma do habitar, não se esgotam num curto prazo de tempo, pelo que é imperativo concluir com sucesso programas que concretizem as várias respostas de habitação; seja por via do arrendamento apoiado, do alojamento temporário ou do arrendamento acessível.

Em Oeiras, o Plano Municipal de Habitação 20/30 corporiza já um conjunto de mecanismos de diagnóstico e pensamento estratégico, definindo 6 eixos de abordagem às carências habitacionais e sociais, e que são hoje transversais à população: Oeiras Social; Oeiras Jovem; Oeiras Sénior; Oeiras Protege; Oeiras Arrenda e Oeiras para todos.

Estes 6 eixos permitem responder às necessidades das pessoas que hoje carecem de apoio municipal para garantir acesso à habitação.

Este novo universo de pessoas não pertence a um mesmo grupo pré-identificado! São de diversas faixas etárias, são jovens, são seniores, são famílias monoparentais, são pessoas com prolemas de saúde, são na essência pessoas diferentes com necessidade diferentes.

Na concretização deste plano, Oeiras tem já aprovado o Programa de Renda Acessível, para o qual o IHRU contribuirá com a construção de 636 fogos, num investimento de 185.000.000€, a que se somarão os novos fogos municipais e habitações privadas dedicadas a esta modalidade de arrendamento.

Este programa vai mais longe do que o programa nacional de arrendamento acessível, somando a isenção de IMI a todos os proprietários que afetem casas a este programa de arrendamento, à segurança da realização efetiva de arrendamento e por isso assegura o rendimento dos arrendatários.

Na sua essência, a renda acessível dirige-se a um vasto grupo de cidadãos, com características distintas, que não sendo considerados pobres, não tem condições para aceder ao mercado de arrendamento livre: a quase extinta classe média.

O grande objetivo deste programa é o de estimular o mercado de arrendamento, na faixa de preços de rendas que se situam entre os valores do mercado de renda apoiada e os do arrendamento privado.

Refletir em novas formas, em estratégias inovadoras, em políticas ousadas de promoção da habitação digna, leva-nos a assumir a dianteira da ação política e experimentar novas soluções.

Em Oeiras implementámos há largos anos um programa inovador de resposta habitacional pública.

O Programa Habitação Jovem, concretiza a estratégia de regenerar os centros da cidade, vila a vila, através da requalificação de imóveis devolutos, devolvendo-os para habitação, a custos acessíveis.

Este programa, inteiramente financiado pelo Município de Oeiras, resulta de uma decisão política muito clara. Optou por comprar edifícios nos centros históricos e fazer deles espaços de habitar, em vez de permitir a sua reconversão em espaços de serviços, em escritórios ou em alojamento local.

Esta visão, esta decisão política, é exemplo de algumas das ações que importam tomar, para que a cidade não se esvazie de habitantes!

Com esta medida, em concreto, estamos a revitalizar os centros históricos, ao mesmo tempo que apostamos na requalificação do tecido urbano, na recuperação de edificado, e na preservação da Cidade.

Se por um lado importa regenerar a cidade, o aumento da população a viver nas cidades (cidadãos nacionais ou estrangeiros) obriga naturalmente ao aumento do número de casas.

Em Oeiras o plano é ousado, mas a nossa história é a prova de que é possível a sua concretização.

Para responder às necessidades habitacionais, burilámos um plano estratégico para a **construção de 718 novos fogos**, agrupados em **12 novos empreendimentos habitacionais**.

Na visão multieixo da Política Habitacional do Concelho, serão ainda construídos **60 fogos para servirem como Residências para Idosos**, agrupados em Unidades especializadas, em 2 equipamentos distintos.

Estes novos programas de habitação estão articulados e integrados na malha urbana do território, numa visão promotora da inclusão destes novos moradores no tecido social do nosso concelho.

A nova construção pública, integrada no território, deverá ser sustentável ao nível das soluções de construção, assim como no domínio energético.

Por isso é fundamental adotar as melhores práticas construtivas!

A construção a custos controlados não impede a adoção das melhores práticas de engenharia e arquitetura.

Arriscar-me-ia até a dizer que a construção a custos controlados nos convida e desafia a repensar cada habitação, criando nela um verdadeiro habitat, pleno de dignidade de humanidade.

Promover construção pública energeticamente eficiente, é assegurar o futuro do plano habitacional público.

Esta consciência da importância da qualidade do edificado, como garantia da dignidade habitacional, obriga-nos a construir melhor do que no passado, mas também a corrigir o que no passado não soubemos atender.

Para além disto, é inegável a necessidade profunda de requalificação do parque habitacional construído nos anos 90, aproximando-o às exigências dos novos tempos.

Os edifícios construídos então, na urgência da necessidade de retirar cidadãos da mais profunda miséria, das barracas, da desumanidade de viver na lama, estão agora a revelar os sinais dos tempos; com graves anomalias no conforto térmico, no comportamento energético, nas adequações arquitetónicas de aproveitamento dos espaços, que urge resolver.

Em Oeiras, o desenvolvimento do **Programa de Requalificação dos Bairros Municipais**, tem permitido requalificar os 550 edifícios do parque habitacional municipal, através da execução de ações de melhoria do comportamento térmico e energético dos edifícios, num investimento total de 77 milhões de euros.

Esta ação, que permitirá **dignificar mais de 3.450 fogos municipais**, vai para além do espaço casa per si, e abrange a envolvente de casa bairro.

Através deste programa iremos ainda reorganizar o espaço público, regenerando o território de cada bairro, articulando-o com a malha envolvente.

Pela criação de mais espaços verdes, implementação de novas soluções de organização da via pública, reajuste da iluminação, das vias de trânsito automóvel, abertura de novas praças e zonas de fruição; estaremos a garantir uma revitalização dos espaços construídos há 30 anos, adaptando-os às atuais necessidades de quem neles habita.

No nosso tempo temos a oportunidade de uma geração para executar a nossa ambição! O PRR é a nossa ferramenta de concretização deste desígnio pela defesa da habitação digna.

Mas no futuro...no futuro destas novas construções, que hoje vários municípios estão a empreender, poderá não haver um novo PRR.

É assim vital garantir a longevidade das soluções habitacionais, pensando na vida de cada edifício, na sua relação com quem neles habitará, incluídos no tecido urbano em que serão implementados.

Estas são algumas opções de caminho que temos de percorrer: regenerar as cidades, requalificando os seus edifícios e devolvê-los à função de habitar; e promover construção pública de qualidade, na malha urbana das cidades, a custos controlados, com soluções sustentáveis em termos ambientais e financeiros.

Este é o momento em que podemos fazer, esta é a nossa missão para as próximas gerações.