

## Europa e Políticas Habitacionais. *Mudanças em curso*<sup>1</sup>

Isabel Guerra\*

**R**esumo: O artigo reflecte sobre as mudanças nas políticas de habitação na Europa no contexto do processo de globalização e das transformações socioculturais da sociedade actual. Essas mudanças traduzem-se em larga medida pela crítica às consequências do paradigma anterior de construção de bairros sociais, pelo recuo do Estado na provisão directa de habitação, pela descentralização da questão do alojamento, pela procura de novos parceiros, etc. As políticas de habitação nos países europeus são hoje uma complexa amálgama de programas, com públicos e financiamento diferentes, que pretendem responder também à diversidade de perfis, investimentos na habitação da população e volatilidade dos mercados imobiliários e financeiros. A produção de nova habitação social é uma das linhas dessa política, não sendo com certeza a mais significativa mantém o seu lugar hoje, pensada de forma bem mais cuidada e experimental. A intervenção pública em habitação é hoje mais indirecta com um decréscimo da intervenção directa na provisão de habitações substituída por uma profusão legislativa intensa que torna a co-produção das políticas de habitação mais complexa, e assente numa orientação para o mercado privado através da negociação de contrapartidas que permitam enquadrar os grupos sociais com problemas de solvência.

*Palavras-chave:* Política de habitação; Habitação social; Mercado imobiliário

### Dinâmicas e políticas habitacionais europeias no princípio do milénio

As profundas mudanças da sociedade de hoje – dos sujeitos, das organizações da economia e do Estado – não podiam deixar de ter impacte nas políticas sociais como um todo e, muito particularmente, nas políticas de habitação.

As políticas públicas de habitação mudaram substancialmente como resposta às mudanças económicas, sociais, demográficas e urbanas, bem como face às transformações das expectativas e desejos dos sujeitos. No contexto europeu, embora os objectivos básicos de uma política de habitação se mantenham – uma habitação digna para cada família a preços compatíveis com os seus rendimentos – os meios para a concretizar mudaram significativamente.

A generalização de um modelo de produção económica orquestrado pelo mercado colocou mais uma vez em questão as discussões sobre o papel do Estado na regulação da sociedade e da economia e, muito particularmente, face às populações mais vulneráveis, obrigando a rever os mecanismos tradicionais de intervenção das políticas sociais.

Três ideias centrais relacionadas entre si atravessam hoje o debate europeu sobre as questões da habitação.

- O reconhecimento de que as profundas transformações da sociedade actual, nomeadamente o processo de globalização, e as transformações sociodemográficas têm originado grandes transformações nas dinâmicas habitacionais, quer ao nível da oferta quer da procura;
- A crença de grande parte dos analistas ocidentais de que a maioria dos problemas

<sup>1</sup> Este texto contempla a reflexão realizada no âmbito do projecto do Plano Estratégico de Habitação: 2008/2012 realizado pelo CET/ISCTE, IRIC/Universidade do Porto e Augusto Mateus Lda.

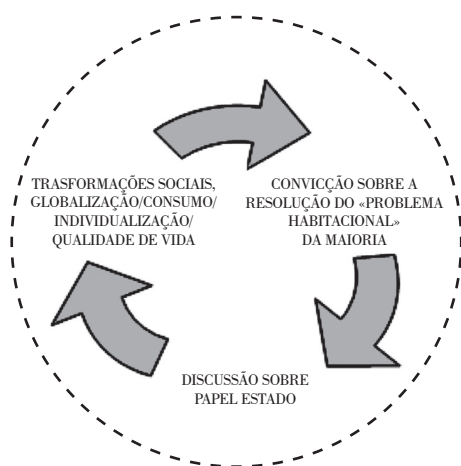
\* Professora do Departamento de Sociologia do ISCTE, investigadora do CET. isabel.guerra@iscte.pt

habitacionais estão resolvidos pelo menos naquilo que tradicionalmente se apelida de carências quantitativas;

- O predomínio da defesa da retirada do Estado da produção directa de habitação, o seu enquadramento num olhar mais estratégico sobre a política das cidades acompanhado de uma profunda crítica à geração de políticas anteriores.

### Transformações actuais e a questão habitacional

#### TEMAS DO DEBATE EUROPEU A HABITAÇÃO NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA



Os debates sobre a vida urbana do futuro estão profundamente empenhados nas tentativas de compreensão da sociedade que se avizinha e cujos primeiros traços são já muito visíveis nas cidades (Castells, Sassen, Ascher e outros). A globalização e as restantes transformações da modernidade tardia estão sempre presentes quando abordamos as questões do alojamento. O acréscimo das mobilidades, as transformações sociodemográficas, a diversificação dos modos de vida que organiza de outra forma a relação dos urbanistas com o espaço e o tempo, as transformações identitárias e os processos de individualização, estão na base de profundas transformações demográficas, sociais e culturais.

Ray Forrest e James Lee (2003) consideram que há 3 dimensões específicas da globalização que são relevantes para discutir as mudanças nas dinâmicas habitacionais.

Em primeiro lugar, o facto de o discurso político sobre a questão habitacional estar globalizado e parecer largamente consensual deve-se, em larga medida, à emergência e importância crescente de organizações globalizadas como o Banco Mundial

e a Comunidade Europeia, entre outros. Estas instituições têm tido um papel relevante na disseminação de informações, de ideias e de linguagens políticas que se tornam dominantes na marcação das problemáticas, como por exemplo, a necessidade de privatização do parque público, a passagem da ajuda “à pedra” para a “ajuda às famílias”, etc. Uma das consequências é a rápida uniformização dos discursos e a disseminação da lógica de acção das políticas públicas.

Claro que essa difusão de ideias políticas, e a linguagem que a acompanha, não é apenas produzida nas instâncias internacionais – nem a situação de diversidade nacional o permitiria – mas tornando-se dominante acaba por ser disseminada como “recomendação”, mesmo não o sendo. No caso, a linguagem de despreocupação sobre as questões habitacionais, e o considerar a problemática como sendo “local”, bem como a cada vez maior responsabilidade do mercado privado leva, de forma algo acrítica, a que se assumam o papel supletivo do Estado sem grande reflexão sobre quem ganha e quem perde nessa deslocalização da questão habitacional. Tal é perceptível em situações como a portuguesa onde o debate sobre a “crise da habitação” é claramente minimizado.

Uma segunda questão importante que decorre da actual globalização é o clima de risco e de insegurança que atravessa os mercados nacionais e muito particularmente os mercados de habitação. Peritos da contemporaneidade como Beck (1992) e Castells (1996) chamaram a atenção para a não manutenção dos ciclos longos da economia mundial considerando que as incertezas e as inseguranças serão uma constância no funcionamento dos mercados globais com fortes impactes nos mercados nacionais. Essas inseguranças relacionam-se com a produção de bens e serviços mas têm ainda associadas as instabilidades do mercado de trabalho e, portanto, dos rendimentos das famílias, o que tem por si forte impacto no mercado habitacional. Todos reconhecem que o melhor clima para a venda de propriedades é um período de crescimento económico associado ao crescimento de rendimentos e de poupanças, segurança de emprego e uma inflação controlada, situação que foi dominante na Europa nas três décadas que se seguiram à Segunda Guerra Mundial mas que não está presente na situação actual.

O terceiro impacte da globalização nas questões da habitação reside na importância do papel dos Estados na gestão dos fluxos financeiros globais, sendo talvez este processo global o mais ambíguo. De facto, as mudanças e instabilidades dos fluxos financeiros e o papel da esfera pública (nacional ou internacional<sup>2</sup> na sua estabilização podem ter grande impacte nas macroeconomias. Veja-se, por exemplo, que a canalização de investimentos vários para as famílias ou para as empresas alimentou durante décadas o fluxo crescente de proprietários. Apesar das controvérsias sobre o impacte das políticas públicas nos preços da habitação, é reconhecido que o recuo do Estado nos apoios ao crédito à habitação traz efeitos acentuados sobre a absorção dos *stocks* actualmente disponíveis.

Mas não são apenas as transformações de ordem macroeconómica que trazem transformações ao mercado habitacional. Sennett (2000) numa discussão recente sobre “*street and Office*”, tal como Castells ou Choay, defendem que este capitalismo reflexivo associado a uma profunda transformação das identidades e da relação espaço-temporal, tem grande impacte no sentido da diluição das identidades baseadas no lugar, privilegiando uma identidade cosmopolita baseada nos fluxos e nas mobilidades. O lugar, e a “casa”, fazem parte de complexos e interdependentes significados, outrora bem mais fixos espacialmente, mas que são hoje cada vez mais fluidos, mutantes e voláteis.

Este discurso sobre o acréscimo de mobilidades, sobre as identidades cosmopolitas e a casa, parece contrastar com o reconhecimento de que a vida quotidiana é “local” para a maioria das rotinas quotidianas e com a evidência, quase unanimemente comprovada pelas pesquisas, que a fixação ao lugar – sobretudo através da posse da casa – está permanentemente presente e associado a um recrudescimento do investimento material afectivo e simbólico sobre o alojamento que se constata na maioria das pesquisas europeias. Contrasta ainda com o facto de que os mercados habitacionais são ainda hoje inerentemente locais na oferta para arrendamento ou compra e requerem um conhecimento local quer em termos financeiros, quer relacionais face aos agentes ou aos mediadores para o entender e para a ele ter acesso nas melhores condições.

Apesar de tudo, estamos perante sinais contraditórios, controversos e ainda largamente desconhecidos, que mostram a importância do aprofundamento do sentido da casa na construção identitária pessoal e familiar para compreensão das dinâmicas habitacionais sejam elas de origem privada ou pública.

As propostas do “novo urbanismo”, do “urbanismo sustentável” ou dos modelos de desenho urbano “*smart growth*” são já respostas a essas mudanças que acasalam modernização e novas propostas sobre a relação entre o alojamento e a cidade.

A maioria dos autores apresenta como principais traços do impacte da globalização nas dinâmicas habitacionais os seguintes:

- Aumento da Competitividade entre Empresas e Regiões;
- Aumento de insegurança no Sector da Construção e crises cíclicas e a crescente fragmentação socioespacial dos territórios urbanos decorrente das pressões inflacionistas sobre o mercado imobiliário;
- Aumento das Mobilidades de Capital e Trabalho e a entrada de capital estrangeiro nas empresas de construção;
- A entrada de mão-de-obra migrante tem incrementado nas grandes cidades, as necessidades de habitação, manifestando-se frequentemente na sobreocupação dos alojamentos;
- Terciarização das Áreas Centrais das Cidades empurrando a função habitacional para a periferia;
- Instabilidade de rendimentos das famílias e profundas transformações culturais e reforço do processo de individualização.

Apesar do enorme impacte destas transformações, o efeito considerado inevitável da globalização e a crença de menor intensidade de intervenção pública tem minimizado o debate sobre “*the housing issues*” e colocaram-no na mão de especialistas quer académicos, quer empresariais, ligados ao mercado.

<sup>2</sup> Veja-se, por exemplo, que muitos acusam hoje o Banco Central Europeu pelo crescimento das taxas de juro objectivo que se destinaria a estabilizar a economia alemã mas não deixa de ter profundas consequências nos mercados habitacionais e nas economias familiares.

## Dinamismos habitacionais e mudanças sociodemográficas

Muitas das transformações da modernidade não podem ser assacadas a meros fenómenos de globalização económica e estão associadas a profundas mudanças culturais e dos modos de vida cuja origem, interação e impacte são de difícil compreensão. De entre as transformações com maior impacte nas dinâmicas habitacionais são geralmente citadas:

- *As alterações demográficas:* relacionadas com a transformação das famílias e que se traduzem na diminuição do número de elementos da família, no envelhecimento crescente dos núcleos, no aumento de pessoas vivendo sós, etc.;
- *Mudanças culturais e dos modos de vida:* relacionadas com divórcios e formas de vida e de acasalamento diversificado, apelo a outro tipo de fogos e de equipamento dos fogos, exigências de localização, etc.;
- *A presença de imigrantes económicos,* de muito variada composição mas de constante mutação e com características próprias na apropriação do alojamento.

De forma simplista, poderíamos dizer que as transformações demográficas mais essenciais - pois arrastam uma grande diversidade de consequências que, por sua vez, podem ser entendidas à luz de complexas mudanças estruturais - são o declínio da fertilidade e ao aumento da longevidade. São transformações sobre as quais abunda literatura e cuja importância é de tal forma reconhecida que pela mudança de paradigma se chama mesmo “transição demográfica”.

A primeira transição demográfica era caracterizada pelo aumento da longevidade mas a população crescia e as taxas de natalidade eram altas. Já na segunda transição demográfica o declínio das taxas de fertilidade é acompanhado de novos fenómenos de mobilidade entre países e, sobretudo, pela diversidade das formas de organização das famílias gerada quer pela diminuição da sua dimensão quer por fenómenos socioculturais como o aumento de divórcios, novos tipos de acasalamento e de composição dos núcleos familiares, etc. Estas não são apenas transformações objectivas, elas manifestam

profundas transformações identitárias, culturais e dos modos de vida.

Todas estas transformações têm impactes nas formas como o mercado de habitação funciona (Forrest, 2003) na medida em que, quer as mudanças mais “objectivas” de crescimento ou decréscimo populacional, quer as mais culturais produzem diferenças substanciais nas dimensões e tipo de procura. Como escreve Forrest “Divorce, separation and remarriage produce new patterns of household fission and predictable housing needs over the life course, and expansions and contractions of space requirements” (p. 111).

Estas transformações sociais e culturais traduzem-se numa muito maior diversidade de tipos de famílias e de necessidades bem como a uma diversificação dessas necessidades ao longo do ciclo de vida que hoje parece ser largamente incompatível com a fixidez que caracterizou as décadas passadas. É difícil abordar hoje as dinâmicas habitacionais do lado da procura sem apelar a um pensamento multicultural e complexo sobre as novas necessidades de habitação, a sua adequação em função do perfil social dos habitantes, a alteração das necessidades ao longo do ciclo de vida das pessoas e famílias com especial destaque ao fenómeno do envelhecimento, etc.

## Dinâmica do mercado de trabalho e mobilidade

Assim, as instabilidades da economia e do mercado habitacional a que se associam as próprias instabilidades do mercado de trabalho com forte impacte nos rendimentos e poupanças das famílias, podem fazer interrogar se as novas gerações vão ter tão facilitado o mesmo acesso à habitação e a *affordability* como tiveram as gerações do seu país, apoiadas pelo Mercado e pelo Estado desde a Segunda Guerra Mundial. De facto, o acesso à propriedade coincidiu com um período de forte crescimento do parque e do investimento público na habitação, situação que não se verifica actualmente, já que o declínio acentuado do investimento público na promoção do acesso à propriedade - sobretudo nos países da EU devido ao bem conhecido controlo orçamental assumido colectivamente por estes países - é já uma realidade com quase uma década.

Também é verdade que o período de *boom* económico trouxe uma mobilidade social acrescida a uma parte significativa da população que conseguiu por via do mercado assegurar o seu direito à habitação concomitante com uma melhoria substantiva da sua qualidade de vida, ritmo de melhoria de crescimento, que hoje não parece ser o mesmo para os seus descendentes.

As transformações na estrutura do mercado de trabalho e a natureza do emprego são centrais para os actuais debates sobre a questão da habitação quer devido às instabilidades de rendimento, quer ainda às características do próprio mercado

de trabalho, como a mobilidade crescente, que vai exigindo.

O próprio mercado de trabalho é também ele muito instável, o que significa que a fixação à propriedade da casa pode ser um factor promotor de menor mobilidade das populações, concentrando efeitos perversos dessa fixação que se traduzem na redução das oportunidades de emprego. Muitos dos inqueritos a populações desempregadas em pequenas cidades do interior mostram bem como a propriedade da casa – bem como o custo do seu acesso noutra sítio – contrariam a procura de emprego num arco geográfico mais vasto.

### Política de habitação e política de cidade

## Traços de novo paradigma nas políticas habitacionais...



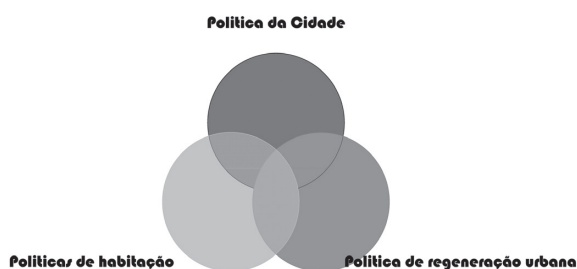
A rapidez com que transformações económicas, sociais, culturais e outras se sucedem fez alargar o olhar sobre as políticas de habitação, reflectindo que só podem ser equacionadas a partir de um olhar mais vasto e mais estratégico sobre as cidades. As dificuldades na estruturação equilibrada das cidades, a articulação entre as várias zonas urbanas, a emergência de áreas em declínio, o impacte da problemática dos “bairros críticos”, etc., levaram a

um re-interesse sobre a política das cidades e a sua relação com a equidade habitacional. Hoje, muitos autores defendem que as políticas habitacionais devem ser integradas num pensamento mais vasto e estratégico sobre as políticas da cidade, sendo parte integrante destas, a par com as políticas de renovação e requalificação urbana.

São várias as razões que associam as políticas de habitação às políticas da cidade. Por um

lado, há um interesse renovado pelas estratégias espaciais de longo prazo em detrimento de uma acção pontual, fruto talvez da difusão do *European Spatial Development Framework* da UE, documento que é, em larga mediada, resultado do pensamento europeu para orientar os investimentos estruturais na próxima década ao nível da cidade. Está presente no documento uma crítica ao modo actual de planeamento urbano, que emerge frequentemente como sendo de curto prazo, reactivo e dominado por interesses particulares, defendendo-se crescentemente uma estratégia espacial de longo prazo, onde as necessidades dos habitantes e as enormes e custosas infra-estruturas possam ser atempadamente pensadas, e conhecidas, por uma miríade alargada de actores que ou vão participar na sua edificação ou as vão utilizar.

### Articulação entre políticas da cidade e políticas de habitação e regeneração urbana



Um pensamento de longo prazo permitiria uma melhor conciliação entre as várias funções urbanas associando a capacidade em antecipar a satisfação das necessidades de habitação mas também as de emprego e de equipamentos vários (Bramley *et al.* 2001). A capacidade de previsão prospectiva permitiria também um equilíbrio entre oferta e procura de habitação, e o contrariar do excesso (ou escassez) da oferta, mantendo níveis equilibrados de solo urbano para curto prazo (5 a 7 anos) e longo prazo (7-15 anos) no contexto das dinâmicas demográficas sempre em mudança.

Um outro factor de articulação entre as políticas habitacionais e as políticas da cidade decorre do facto de que uma parte significativa da intervenção habitacional pública é hoje resultado de intervenções urbanísticas. De facto, uma parte

importante da oferta da habitação para os grupos sociais insolventes tem sido resultado de medidas fiscais ou de contrapartidas nos processo de loteamento, de edificação urbana ou de requalificação com o reforço da responsabilidade dos agentes privados<sup>3</sup>.

Uma outra interacção decorre da defesa da cidade multicultural só tornada possível quando a inserção dos grupos insolventes se faz considerando o conjunto urbano e não de forma segregada em espaços próprios. A cidade inteligente (*smart city*) é sobretudo uma “*mixed city*”, uma cidade onde não apenas as funções urbanas estão mais harmoniosamente integradas, com particular relevância para a relação entre habitação, emprego e lazer, como os grupos sociais têm condições de interacção saudável.

Assiste-se ainda a uma crítica ao funcionalismo no pensamento e acção sobre a cidade defendendo-se um pensamento mais integrado entre a habitação, o emprego, os transportes, etc., numa lógica de desenvolvimento integrado e sustentável.

Estas propostas significam uma alteração significativa das abordagens tradicionais, quer da concepção do crescimento urbano, quer do planeamento, que insistia na separação das funções urbanas e seria agora facilitado pelas novas formas de trabalho e tecnologias de informação. Pretende-se reinventar a cidade, inaugurando novas relações entre trabalho e casa, retomando o calor da interacção na vida urbana nos espaços públicos, reafirmando uma nova qualidade de vida e, sobretudo, substituindo o automóvel pela deslocação a pé ou de bicicleta.

O actual debate sobre os limites do crescimento urbano está intrinsecamente articulado com a questão da habitação, neste caso maioritariamente privada. As ideias relevantes que vêm associadas a essa expressão de crescimento urbano inteligente (*smart urban growth*), são a contenção de um crescimento urbano extensivo, utilizador de demasiados recursos e de forte expressão negativa no ambiente, nomeadamente por causa do transporte individual que utiliza, gerando uma cidade mais compacta. Nesse sentido, urbanismo e habitação são pensados em simultâneo, pese embora a diversidade da lógica

<sup>3</sup> Este jogo de co-responsabilização nem sempre é claro e tem estado no centro de atropelos às definições dos planos de urbanização.



territorial e económica que tem cada uma dessas esferas de acção.

As boas intenções de articulação entre as políticas de habitação e as políticas da cidade não têm apenas lados positivos. As lógicas de uma e de outra intervenção pública não são necessariamente coincidentes e podem mesmo emergir efeitos perversos. O mais frequentemente apontado refere o impacto do planeamento urbano na provisão e nos custos da habitação, sendo um assunto pouco pacífico, onde muitas das pesquisas se têm mostrado inconclusivas. É talvez a Grã-Bretanha que apresenta os estudos mais sistemáticos sobre o impacto do controlo do solo urbano disponibilizado nos custos e nas dinâmicas habitacionais. O controlo sobre a disponibilização dos solos reduz o número de habitações que poderão ser construídas, o que fará potencialmente subir o preço das casas. E embora este impacto se espere que seja mais significativo para as casas novas, a interacção do mercado tenderá também a influenciar o preço de outras habitações.

Chame-se no entanto a atenção para o facto de que o planeamento urbano não afecta apenas as áreas disponíveis para construção habitacional, pois também tem um efeito, geralmente positivo, na qualidade do ambiente em torno da casa e na eficiência das infra-estruturas urbanas nas quais o alojamento se insere.

A esse nível, poderá considerar-se que os principais pontos de articulação entre as políticas de habitação e as políticas da cidade se estruturam nos seguintes pressupostos:

- Há um interesse renovado pelas estratégias espaciais de longo termo, em detrimento de uma acção de curto prazo, pontual e reactiva. O planeamento de longo prazo possibilita antecipar necessidades de habitação mas também de emprego e de equipamentos vários. Permite ainda a análise do equilíbrio entre oferta e procura de habitação e a reacção ao excesso de oferta.
- A cidade inteligente é ainda a “*mixed city*”, uma cidade onde as funções urbanas estão mais harmoniosamente integradas, com particular relevância para a relação entre habitação, emprego e lazer. O planeamento estratégico a nível regional recolhe uma

nova atenção pois permite gerir e prever de forma mais adequada as diferentes infra-estruturas, como o alojamento, o emprego, os transportes e outros, numa lógica de desenvolvimento integrado. É preciso reconhecer que o planeamento local tem sido mais amigável para a promoção do empreendedorismo económico do que para a promoção da habitação, nomeadamente ao nível da habitação pública.

- A partilha de responsabilidades entre o sector público e o privado tem também feito equacionar não apenas as competências mas também os financiamentos que permitem o co-financiamento da habitação. Uma parte significativa da oferta da habitação para os grupos sociais insolventes está integrada nas contrapartidas de loteamento, benefícios fiscais e outros apoios financeiros. Tornar transparente este jogo de negociação é indispensável.
- Promover o que na gíria americana se apelida de “crescimento urbano inteligente” (*smart urban growth*) reside, em larga medida, na contenção de um crescimento urbano extensivo, utilizador de demasiados recursos e de forte expressão negativa no ambiente, nomeadamente por causa do transporte individual de que faz uso. O objectivo parece ser o de reintroduzir maior densidade e gerar a “cidade compacta”, e a oferta pública de habitação tem sido utilizada para preencher alguns dos vazios urbanos.

## Políticas de habitação e debate europeu

Como se afirmou anteriormente, para a maioria dos países europeus a necessidade quantitativa de alojamento é encarada como um problema pertencendo ao passado e as políticas habitacionais são hoje encaradas como respostas a grupos sociais específicos, mais do que estratégias globais de acessibilidade ao alojamento. As preocupações orientam-se particularmente para a regeneração urbana e, dependendo da gravidade, para tentativas de estabilização dos actualmente voláteis mercados habitacionais privados.

Por sua vez, o debate académico centra-se nas problemáticas da diversidade, da escolha e da coexistência multicultural, mais do que na linguagem da privação ou da pobreza urbana.

Uns e outros estão de acordo nas críticas às políticas expansionistas das décadas de sessenta e setenta e aos impactes sociais e urbanístico da concentração de populações homogéneas em grandes conjuntos urbanos. As “*politiques de la ville*” são encaradas essencialmente como políticas de intervenção em “zonas críticas”, mais próximas das políticas sociais de desenvolvimento social urbano do que das políticas de habitação.

A União Europeia não tem estabilizado uma Política de Habitação comum, que considera de responsabilidade dos Estados membros, pese embora tenha produzido elementos de reflexão sobre o assunto<sup>4</sup> bem como accionado alguns programas. Não tendo uma política específica para as cidades no que respeita ao alojamento, a UE manifesta preocupações com a degradação de algumas zonas, o que se tem traduzido em várias iniciativas nas quais se incluem o lançamento de programas específicos de intervenção urbana. Foram lançados dois programas de iniciativa comunitária (IC) intitulados Programas URBAN. O Programa URBAN I decorreu entre 1994 e 2000 e o Programa URBAN II teve lugar entre 2001 e 2006, estando actualmente em curso o programa Urban AUDIT, que pretende monitorizar a qualidade de vida nas cidades europeias.

Apesar desta relativa secundarização da questão habitacional, a preocupação com a marginalidade crescente de populações e de zonas urbanas é frequentemente citada nos documentos comunitários, acompanhando também a chamada de atenção sobre uma situação que tende a tornar-se publicamente muito visível, tanto mais que frequentemente se encontra associada a fenómenos de dificuldade de inserção social e de cidadania.

Mas as actuais consequências sociais dessas transformações são penosas e o equilíbrio entre oferta e procura de alojamento está longe de ser perfeito:

- Forte aumento dos preços de arrendamento e venda, sobretudo nas zonas de maior acessibilidade<sup>5</sup>;

- Redução da qualidade da construção como meio de acesso a grupos de menores rendimentos em detrimento de alojamentos com condições adequadas;
- Exclusão de populações do acesso ao alojamento, mesmo em condições de inserção regular no mercado de trabalho;
- Exclusão de grupos específicos, e/ou de-sadequação às suas necessidades: pessoas com necessidades especiais, idosos, etc;
- Desenvolvimento de fortes discriminações no acesso ao alojamento acompanhado de forte segregação espacial.

### A intervenção pública ao nível da habitação

A preocupação pública pelas famílias sem acesso ao mercado privado de habitação tem sido um dos elementos fundadores das políticas de habitação. Apesar da diversidade das dinâmicas habitacionais e das formas de intervenção pública, são geralmente apontadas diversas etapas na concretização desta preocupação pública.

Numa primeira fase, quase todos os países se preocuparam com a construção massiva de habitação, apoiando a reconstrução do pós-guerra e, posteriormente, apoiando o esforço de crescimento económico e os fluxos de fixação na cidade que o *boom* produtivo trazia consigo. No final dos anos setenta, a maioria dos países europeus oferecia mais habitações do que as que eram necessárias para satisfazer a procura, e a reabilitação do parque já edificado tornou-se a principal forma de intervenção, quer ao nível do mercado privado, quer do mercado público. O Estado apoiava a reabilitação de inquilinos e senhorios privados e esforçava-se para reabilitar o seu próprio parque imobiliário.

Numa parte significativa dos países europeus houve uma preocupação acentuada nas últimas décadas pela reestruturação do parque social, quer de propriedade do Estado, quer de organismos sem fins lucrativos.

Nesta segunda fase de políticas públicas face ao alojamento social, a venda das habitações públicas aos seus ocupantes é acompanhada de apoio em subsídios para a sua reabilitação.

<sup>4</sup> Veja-se por exemplo a muito recente Carta Europeia do Alojamento, de 26.4.2006 de responsabilidade do Intergupo URBAN-Alojamento.

<sup>5</sup> Claire Roumet na reunião do Intergroupe Urban-Logement no Parlamento Europeu em Estrasburgo em 29 de Setembro de 2005 referia que 3 países europeus conhecerem uma inflação de preços do alojamento superiores a 10% em 2004: a Espanha, França e Irlanda e que numerosos países europeus conheceram aumentos superiores a 5% e 8% , notando que o aumento salarial foi francamente inferior. (urbanlogt\_291005.pdf).



Numa terceira fase, em que nos encontramos, mantém-se a ênfase na privatização do parque público e na transferência de competências da sua gestão para agências privadas que se associa também a uma partilha de responsabilidades na oferta do alojamento das populações com dificuldades através da negociação e da cedência de contrapartidas com agentes privados (Boelhouwer and van der Heijden, 1992).

### Evolução das políticas públicas em alguns países europeus entre 1990 e 2000

	Investimento na Habitação	Investimento na propriedade dos ocupantes	Investimento na Habitação nova
Bélgica	+	+	-
Dinamarca	-	+	+
Alemanha	-	=	+
Grécia	=	+	=
Espanha	-	+	=
França	+	+	-
Irlanda	0	+	+
Itália	-	+	+
Luxemburgo	+	+	-
Holanda	-	0	=
Áustria	-	?	+
Portugal	+	+	0
Finlândia	-	=	-
Suécia	-	-	0
Grã-Bretanha	-	-	+

**Nota:** 0- significa sem alterações significativas

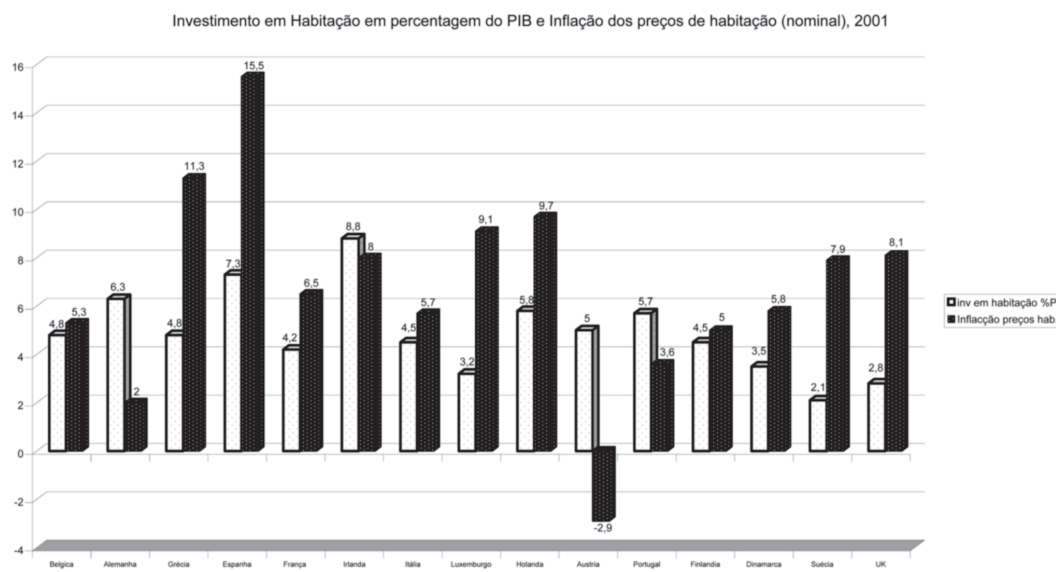
**Fonte:** Banco Central Europeu, Structural Factors in the EU Housing Markets, 2003.

### Diversidade europeia no accionamento das políticas de habitação social

A intervenção pública directa do Estado na produção e gestão de alojamento social teve muitos matizes, lógicas, e manifestações nos diferentes países europeus, quer na quantidade de habitações disponibilizadas, quer na definição dos públicos alvo a que se destinavam, quer face às formas de acesso ao alojamento (de propriedade ou de arrendamento) ou ainda face às entidades responsáveis pela sua execução e gestão.

Nos anos 90, acentuou-se a discussão entre os académicos sobre a proximidade entre os países europeus no accionamento das políticas sociais, incluindo a habitação e o impacte social e económico dessas medidas. Hoje, um ponto de partida frequente para a análise das políticas públicas, nomeadamente as de habitação, é a tipologia de Esping-Andersen (1990) face à diversidade de regimes de estados de bem-estar que distingue entre as posturas liberais, os estados sociais democratas e os corporativos, a que foi depois acrescentado a situação dos países mediterrâneos.

### Investimento em habitação em percentagem do PIB e Inflação dos preços de habitação (nominal), 2001



**Fonte:** Bulletin of Housing Statistics for Europe and North America, 2006, UE Europe.

Barlow e Duncan (1994) relacionaram esta tipologia com a produção da habitação dando conta da importância da oferta habitacional mas também das tendências especulativas que atravessava o primeiro grupo de países.

Embora as razões do envolvimento público na produção de habitação social e as formas de o fazer tenham uma grande variação nos vários países europeus, também é verdade que os ambientes económicos nas quais estas políticas se desenvolveram tendem a convergir nos últimos trinta anos (Ray Forrest and James Lee Routledge, 2003). Um aspecto comum essencial é que o investimento público disponível para a concretização de habitações diminuiu significativamente, em larga medida fruto da contenção financeira dos Estados, que atingiu todos os países da esfera da UE para controlo monetário das finanças públicas.

Simultaneamente, os custos da habitação subiram significativamente no final do século passado, fruto do crescimento da concentração urbana, entre outros factores. Hoje, a grande preocupação deslocou-se da produção de novas habitações para as questões do acesso (*affordability*) de grupos crescentes de populações fragilizadas pelo mercado de trabalho, bem como para a discussão do alojamento no contexto de uma definição mais vasta de vizinhança, de inclusão e de qualidade de vida.

Forrest e Lee (2003) discutem a existência de convergências nas políticas de habitação dos países europeus e se será possível definir uma convergência na forma de intervir nas políticas de alojamento. Os autores concluem que há convergência pelo menos em 3 aspectos distintos: (i) uma redução do papel directo na provisão de habitações; (ii) uma redução da intervenção como um todo e/ou; (iii) uma mudança nos mecanismos e processos de execução dessas políticas, caracterizados pela descentralização para a responsabilidade municipal e a entrada de parceiros privados ou semi-privados na provisão de habitação.

Segundo estes autores, os princípios comuns na condução da economia europeia influenciam, de facto, a convergência das formas de intervenção na habitação. No entanto, hoje existe para todos uma pergunta comum – haverá um papel para a habitação social nas sociedades pós-industriais?

## **Do direito à habitação ao equilíbrio do mercado**

O reconhecimento de que as profundas transformações da sociedade actual têm originado grandes mudanças nas dinâmicas habitacionais associadas às transformações socioculturais dos modos de vida e à alteração do papel do Estado vão estar no centro do novo “paradigma” de pensamento europeu sobre as dinâmicas habitacionais e as formas de intervir. As mudanças da sociedade – dos sujeitos, das organizações da economia e do Estado – não podiam deixar de ter impacto nas políticas sociais como um todo e, muito particularmente, nas políticas de habitação.

As transformações socioeconómicas e dos sistemas políticos têm um enorme impacto no pensamento e na acção face à intervenção pública ao nível do alojamento e face ao alinhamento dos vários parceiros sociais. Em larga medida, o debate sobre o equilíbrio das dinâmicas habitacionais passou de um debate sobre o “direito à habitação” para o debate centrado no “equilíbrio entre oferta e procura”.

## **De um Estado provisor a um Estado regulador**

As políticas públicas de habitação mudaram substancialmente como respostas às mudanças económicas, sociais demográficas e urbanas bem como face às transformações das expectativas e desejos dos sujeitos. Embora os objectivos básicos de uma política de habitação se mantenham – uma habitação digna para cada família a preços compatíveis com os seus rendimentos – os meios para a concretizar mudaram radicalmente.

As famílias esperam mais do Governo e das suas políticas de habitação mas, ao mesmo tempo, estão mais cépticas sobre a sua capacidade em oferecer serviços de qualidade com eficácia.

A aceitação generalizada de que ao Estado compete a regulação social e a defesa de princípios de equidade social e de sustentabilidade não é impeditiva de diferentes opções face à densidade e às formas da intervenção pública na habitação, nos parceiros sobre os quais se deve apoiar, etc.

Como afirmam Glen Bramley, Moira Munro e Hal Pawson (2003), hoje, na diversidade das políticas nos vários países há constantes que passam por:

- i) Redução do papel directo do Estado na provisão de habitação social e intervenção, sobretudo, através de medidas indirectas: urbanísticas, legislativas e fiscais;
- ii) Mudança na lógica de intervenção do Estado mais orientada para o apoio à família do que a oferta de grandes conjuntos habitacionais de habitação nova;
- iii) Maior atenção às dinâmicas, custos e recursos do mercado habitacional privado;
- iv) Apelo à participação dos vários parceiros sociais na resolução do problema das carências habitacionais, seja na provisão ou na gestão.

No contexto europeu, quase todos os parceiros sociais estão de acordo que hoje, mais do que prover o mercado de novas habitações, a função essencial do Estado é a de apoiar o acesso à habitação de populações com dificuldades no acesso ao mercado privado, ao mesmo tempo que deve cuidar e rentabilizar o parque público que vem do paradigma de intervenção anterior.

No campo específico das políticas habitacionais, o Estado passa cada vez mais de um agente provisor directo, para um Estado subsidiário e regulador. De facto, constatam-se tendências para a redução do papel directo do Estado na provisão de habitação social, reforçando-se os apoios ao acesso à habitação, ao mesmo tempo que se alteram os mecanismos pelos quais o Estado intervém, nomeadamente, através da política da cidade, benefícios fiscais e incentivos financeiros directos a diversos agentes.

Essas novas funções, públicas, assentam cada vez mais em sistemas de parcerias, quer com os municípios, quer com as entidades privadas, incluindo o sector cooperativo, e valorizam sobretudo:

- Predomínio gradual do “apoio à pessoa” sob a forma de subsídios de acesso ao alojamento;
  - Orientações de apoio público para grupos específicos identificados como carecendo de apoio (população com deficiência, famílias de menores rendimentos, grupos em circunstâncias temporárias especiais, etc.);
  - Aumento de eficiência na gestão do parque público existente ou em construção;
  - Intervenções desenvolvidas na lógica do “desenvolvimento social urbano” nos bairros com maiores manifestações de exclusão;
  - Desenvolvimento de um planeamento urbano mais articulado com as dinâmicas sociodemográficas e com as condições de habitabilidade, e dessa forma com as políticas sociais e de cidade.
- Em termos globais, a opinião pública parece acreditar que uma política de “sustentabilidade” nas políticas de habitação assentaria num menor apoio à construção de habitação social de arrendamento público para o apoio ao acesso ao mercado privado garantindo um equilíbrio entre oferta e procura habitacional através de mecanismos de suporte a famílias com dificuldades de solvência. Esta passagem não está isenta de contradições quer na redefinição das responsabilidades públicas quer na hierarquia dos investimentos a estimar
- É evidente que as transformações recentes da economia e a exigência de equilíbrio das balanças públicas influenciam a decisão política mas há também uma crença generalizada no público, e até nos governantes, de que o mercado privado opera melhor na provisão a mais baixo custo. Esta crença no mercado não se deve apenas a um realismo economicista mas à verificação de que este foi mais eficaz no aumento da capacidade de escolha e de controlo por parte dos cidadãos, nomeadamente a factores de mobilidade residencial e geográfica, na diversidade e inovação na provisão de respostas e na gestão mais eficaz de alguns dos custos de produção e de gestão.
- Esta mudança de perspectiva não é fácil para quem defendeu durante anos o papel de um Estado-Providência acreditando que a sua intervenção seria regida por princípios de justiça e de equidade
- Apoio a um funcionamento do mercado de habitação mais equilibrado e ajustado;
  - Orientação das políticas de habitação para uma intervenção através do mercado privado por meio da negociação de contrapartidas que permitam o acesso ao mercado de grupos de menor solvência;
  - Orientação das políticas da oferta para a reabilitação do *stock* habitacional abrangendo a participação dos públicos apoiados;

social. É difícil de aceitar que a gestão pública foi, em larga medida, ineficaz, manipuladora, perpetuadora de direitos difíceis de defender em termos de justiça comparativa, já sem falar da gestão corrupta que canalizou dinheiros públicos para indevidos interesses privados individuais ou empresariais.

Reconhecer a ineficácia, a burocracia do aparelho público não se traduz, no entanto, pela crença acrítica do mercado e pela defesa do Estado mínimo. Um Estado forte é um Estado que assume as suas funções de regulador, com eficiência e com clareza, recusando as confusões sobre as competências dos mercados públicos e privados, não iludindo clientelas e com prioridades controladas. As várias frentes de investimento público estão, pois, a ser repensadas com atenção, assumindo-se de forma crescente que a mais valia pública reside exactamente na capacidade de regulação de uma sociedade complexa através dos princípios de equidade, sustentabilidade e justiça social, que passam pela definição de estratégias claras, sobretudo na definição de quem são os seus públicos, qual a hierarquia de distribuição dos recursos, quais níveis de equidade territorial a privilegiar; quais são as competências entre os vários organismos da administração local, regional e central e entre a esfera pública e privada, etc.

No contexto europeu, quase todos os parceiros sociais estão de acordo que hoje, mais do que prover o mercado de novas habitações, a função essencial do Estado é a de apoiar o acesso à habitação de populações com dificuldades no acesso ao mercado privado.

### **Justifica-se ainda a construção de bairros sociais?**

O constatado recuo do Estado não significa que já não haja intervenção directa na habitação por parte dos Estados Europeus, na medida em que há muitas famílias que ainda não dispõem de acesso ao mercado privado em condições mínimas de conforto.

Segundo as pesquisas de Forrest e Lee (2003), a importância do papel do Estado na provisão de habitação social parece depender fundamentalmente de três factores:

- Extensão da desigualdade na distribuição de rendimentos que penaliza os mais pobres;

- O compromisso com a inclusão social por parte dos Estados na protecção dos que estão na base da escala social;
- A eficiência relativa do Estado na regulação do mercado imobiliário privado.

A crítica mais ou menos generalizada à construção massiva de habitação social e à guetização que se lhe seguiu não é comum em todos os países, pois em muitos deles os cuidados urbanísticos e a miscenização social não gerou efeitos negativos. Mesmo nos países onde a crítica se generalizou, e se assiste a grandes operações de requalificação desses conjuntos habitacionais, a manutenção da construção de habitação social está geralmente presente, integrada na panóplia das políticas habitacionais ainda em vigor.

Aliás, é necessário não confundir a oferta pública de habitação social (nova ou usada) com a massificação dos conjuntos habitacionais onde frequentemente se concretizou, ou o isolamento geográfico onde foram implementados ou ainda a ausência de infra-estruturas e de equipamentos que fizeram desses bairros conjuntos de torres sem produção de cidade.

São muitas as razões da manutenção da oferta pública directa de habitação nova como, por exemplo, a urgência de algumas situações, a ocupação de espaços urbanos que é necessário recuperar, etc. Mas, e sobretudo, assiste-se à defesa de que a construção pública pode ter um efeito experimental e inovador com forte impacto no mercado privado. Assim, frequentemente, os poderes públicos mantêm a intervenção na construção pública nova, considerando-a experimental numa grande diversidade de dimensões, desde as concepções arquitectónicas, as dimensões de sustentabilidade e inovação ambiental, a aplicação de novos materiais, a miscenização e a participação social, etc.

No contexto europeu, uma parte significativa do investimento público na habitação social tem sido dispendido nas últimas duas décadas na tentativa de corrigir os efeitos nefastos da construção dos grandes bairros sociais dos anos sessenta e setenta. Os problemas sociais bem conhecidos arrastam-se e têm vindo a emergir rotineiramente na vida pública tornando a vida das grandes cidades sensível aos “jovens das periferias”.

A França, através das suas “*politique de la ville*” foi um país pioneiro e precursor das formas

de intervenção em nome do desenvolvimento social urbano, onde a grande surpresa foi a “descoberta” pelos decisores de que a problemática dos bairros sociais não reside nos edifícios mas no pensamento sobre as pessoas, as suas condições de vida, expectativas de emprego e de rendimentos, e inserção na sociedade, etc. Assim, as políticas da cidade foram em larga medida identificadas com a lógica da intervenção ao nível do desenvolvimento social urbano, onde formação, emprego e cultura, mais do edifícios e equipamentos, estiveram no centro dos programas de regeneração urbana.

São experiências inovadoras, embora frequentemente contestadas pelos seus escassos resultados visíveis de difícil contabilização, e que, nos países com maiores recursos, levou mesmo à destruição de uma parte significativa do parque imobiliário público. São processos de intervenção em parceria, que exigem um montante significativo de recursos públicos e, sobretudo, uma acção concertada interministerial e das instituições locais sempre difícil de accionar em qualquer país.

Ao nível da gestão do parque público há também hoje uma profunda reestruturação que visa dotar de eficácia as formas de gestão e garantir a justiça social nas formas de apropriação e de rentabilidade do imobiliário público.

As políticas de habitação nos países europeus são hoje uma complexa amálgama de programas com públicos e financiamento diferentes, que pretendem responder também à diversidade de perfis e investimentos na habitação da população insolvente ou de classes médias a precisar de apoio. A produção de habitação social nova é uma das linhas dessa política, não é com certeza a mais significativa, mas mantém o seu lugar hoje, pensada de forma bem mais cuidada e experimental. A intervenção pública em habitação é hoje mais indirecta, com um decréscimo da intervenção na provisão de habitações e há uma profusão legislativa intensa que torna a co-produção das políticas de habitação mais complexa e assente numa orientação para o mercado privado através da negociação de contrapartidas.

É unânime o reconhecimento da necessidade de mudança do paradigma de intervenção anterior, ajustando as dinâmicas habitacionais, negociando com o mercado privado, descentralizando a execução e a gestão do património público. *“This is not necessarily to say that these activities must be*

*privatized, but rather from how the private sector system operates within a framework of well defined objectives, incentives and constraints. Most notably, competition and consumer choice are powerful motivators towards efficiency and the better use of resources to provide what households are prepared to pay for.”* (Whitehead, C.M.E, 2003, pp. 63).

## **Conclusão: velhas questões e novas respostas?**

Parece importante sublinhar que a habitação continua a ser um elemento fundamental da qualidade de vida de uma comunidade e a manifestação dos fundamentos da cidadania que permite a todos e a cada um sentir-se membro de uma comunidade nacional. A acessibilidade ao alojamento, e a sua qualidade, é um elemento-chave da experiência da justiça social, da sustentabilidade e do bem-estar de um povo manifestando o grau de coesão ou de divisão e de fragmentação social.

Reforça-se também a noção de que a habitação não é um elemento que possa ser pensado isolado de uma política de cidade, e de um ambiente externo de equipamentos e de espaços colectivos, que faz que com que seja simultaneamente um produto para as famílias resolverem as suas necessidades mas também um património económico de uma sociedade e um meio de ligação entre espaços, pessoas e organizações com vidas e objectivos, diferentes e complexos. É preciso não esquecer que a habitação é também um bem económico essencial, quer para a iniciativa privada, quer para as exigências do erário público, sendo um sector que reflecte o dinamismo económico e financeiro de uma sociedade.

Na última década, as políticas de habitação foram profundamente alteradas quer pelas mudanças societárias provocadas pelos fenómenos da globalização, quer pelas profundas transformações demográficas e culturais que fazem emergir novas necessidades e novos desafios. Apesar de não ser ainda evidente todas as complexas relações entre essas transformações e os novos aspectos da questão da habitação, parece haver consenso entre decisores e académicos que as velhas respostas já não são adequadas. Está hoje em questão, ao nível da produção massiva de habitação social destinada a grupos sociais específicos, as fronteiras de separação nítida entre o mercado privado e público, entre

as políticas de habitação e as restantes políticas sociais, ou mesmo a continuada promoção da propriedade da habitação,

As transformações referidas obrigam-nos a repensar as políticas habitacionais, as instituições que delas eram encarregadas, os produtos financeiros e as clientelas. Mas, no fundo, há interrogações que permanecem imutáveis e que se relacionam com o reconhecimento de que uma parte significativa da população dos países europeus, nomeadamente na Europa do Sul, ainda não tem resolvido o seu problema habitacional. E, nesse sentido, talvez a questão da habitação não tenha mudado tanto quanto poderia parecer, pelo menos em países de frágil intervenção no século passado.

Reconhece-se que, no contexto europeu actual de dinâmicas habitacionais complexas, não seria

possível organizar uma estratégia e um modelo para todas as circunstâncias, independentemente do contexto territorial ou do período de implementação (“*not best at all times and under all situations*”).

É necessário encontrar estratégias e modelos suficientemente flexíveis e abrangentes, capazes de ter em conta o princípio da acção/circunstância que Rayond Struyk acentuava há três décadas atrás respondendo à questão “Que política de habitação é melhor?”

“*Depende. Depende na prioridade que é dada aos objectivos; das condições do mercado de habitação no momento em que se introduzem os programas, nas tendências dos rendimentos familiares, do crescimento dos núcleos familiares e do custo da produção das casas. Não há uma única resposta, de facto, pode mesmo não haver uma única resposta para cada área metropolitana*”<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Rayond Struyk e outros, 1978, *Housing Policies for the Urban Poor: a Case of Local Diversity in Federal Programs*, The Urban Institute Press, Washington, cap. 6 in William C. Apgar, Jr., 2001, “Which Housing Policy is Best?”, in *Housing Policy Debate*, vol.1, Issue 1, p. 6.



## Bibliografia

- Banco Central Europeu, 2003, *Structural Factors in the EU Housing Markets*, <http://www.bportugal.pt/euro/emudocs/bce/euhousingmarkets.pdf>
- Barlow J., e Duncan, S., 1994, *Success and Failure in Housing Provision – European Systems Compared*, London: Pergamon.
- Beck, U., 1992, *Risk Society: Towards a New Modernity*, London: Sage.
- Boelhouwer and van der Heijden 1992; *Housing systems in Europe*, Springer Neederlands, Holanda.
- Bramley, Bartlett and Lambert (1995), *Planning, the market and Private Housebuilding*, UCL Presss, London.
- Bramley, Glen, Munroi, Moira, e Pawson, Hal, 2004, *Key issues in Housing: policies and a Markets in 21st-century Britain*, Palgrave, Macmillan, New York.
- Castells, M., 1996, *The Rise of the Network Society*, Oxford: Blackwell.
- Doling, J. (1999) 'Housing Policies and the Little Tigers: How Do they compare with other Industrialised Countries?', *Housing Studies*, 14 (2): 229-50.
- Esping-Andersen, O. (1990) *Three Worlds of Welfare Capitalism*, Cambridge: Polity Press.
- European Spatial Development Perspective, 1999, *Towards Balanced and Sustainable Development of the Territory of the EU* [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docoffic/official/reports/pdf/sum\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docoffic/official/reports/pdf/sum_en.pdf)
- Raymond Struyk e outros, 1978, *Housing Policies for the Urban Poor: a Case of Local Diversity in Federal Programs*, The Urban Institute Press, Washington, cap. 6 in William C. Apgar, Jr., 2001, "Which Housing Policy is Best?", in *Housing Policy Debate*, vol.1, Issue 1, p. 6.
- Sennet, R., 2000, 'Street and office: two sources of identity', in W. Hutton and A. Giddens (eds) *On the Edge: Living with Global Capitalism*, London: Jonathan Cape.
- Urban Task Force, 1999, *Towards a Strong Urban Renaissance*, [http://www.urbantaskforce.org/UTF\\_final\\_report.pdf](http://www.urbantaskforce.org/UTF_final_report.pdf)
- Urry, J. (2000) *Sociology Beyond Society: Mobilisation for the 21<sup>st</sup> Century*, London: Routledge. London.
- Vivienne Rae Milligan, 2003, *How different? Comparing housing policies and housing affordability consequences for low income households in Australia and the Netherlands*.
- Sydney, Australia European Housing Review, 2007 The RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) <http://igitur-archive.library.uu.nl/dissertations/2003-0901-103255/inhoud.htm>
- Vaillancourt Yves, e Ducharme, Marie-Noëlle, 2001, *Social Housing – A Key Component of Social Policies in Transformation: The Quebec Experience*, École de Travail Social, Université du Québec à Montréal.
- <http://www.caledoninst.org/Publications/PDF/1-894598-85-7.pdf> Vaillancourt, Yves, 2002, *Le logement public: enjeux et perspectives*, <http://www.erudit.org/revue/nps/2001/v14/n1/008320ar.pdf>
- Ray Forrest and James Lee (ed), 2003, *Housing and Social Change East-West perspectives*, 2003, Edited by Routledge, London.
- Whitehead, Christine M. E., 2003, *Restructuring social housing systems*, in Forrest and James Lee (ed), 2003, *Housing and Social Change East-West perspectives*, 2003, Edited by Routledge, London pp. 46/68.