

Habitação

Análise dos resultados do(s) workshops do sector de Habitação

No que à temática da habitação diz respeito, encontramos, entre os principais problemas referenciados nos *workshops* :

- Reabilitação;
- Acesso à habitação;
- Habitação Social;

Entre as potencialidades :

- Sector Cooperativo

O aspecto mais valorizado neste sub-capítulo da habitação foi o da **reabilitação**, particularmente no que diz respeito ao Centro Histórico. Reconhece-se o muito que há fazer neste domínio, a necessidade de reabilitação urbana, em face dos edifícios degradados existentes no centro histórico e também noutros bairros da cidade. Paralelamente, a reabilitação é também encarada como potencialidade, isto é, uma oportunidade para valorizar zonas da cidade deprimidas e afectadas pela desertificação populacional. Uma política de reabilitação é central para a dignificação das condições de habitabilidade e para o reforço da qualidade de vida urbana, tese que sustentaremos ao longo deste sub-capítulo. Foi, com efeito, questão negligenciada ao longo das últimas décadas, caracterizadas pela expansão de sector da construção e pelo fenómeno de aquisição de casa própria. Iremos ilustrar a necessidade de reabilitação com recurso a indicadores de ordem estatística.

O **acesso à habitação** é essencialmente encarado como um problema para as camadas da população com menores rendimentos. Os participantes dos workshops assinalaram que, embora não se possa falar de ausência de oferta de habitação (e até da existência de numerosos alojamentos vagos), esta encontra-se muito deficitária no que diz respeito a determinados segmentos da população mais desfavorecidos. De facto, os indicadores dos dois últimos censos revelam um aumento dos fogos devolutos, logo, a existência de uma disponibilidade de habitação. A grande questão reside em saber como a oferta pode dar resposta à procura protagonizada por estes estratos populacionais. Cremos que a resposta residirá, em grande parte, num mercado de arrendamento mais dinâmico, atendendo aos constrangimentos (de ordem económica) dos poderes públicos (Estado e autarquia) na promoção directa de habitação social.

Os problemas associados à **habitação social** repartem-se entre a escassez de habitação social de uma forma geral e a falta de terrenos para construção e ainda a manutenção das habitações existentes. No entanto e quase paradoxalmente, a única potencialidade referida diz respeito precisamente ao (vasto) património habitacional da Câmara Municipal de Setúbal, o que de certa forma pode ajudar a esclarecer os problemas apontados à manutenção. Iremos centrar a análise no património habitacional do Município, que é um actor central de importância maior neste domínio, em virtude de ser proprietário da grande maioria dos

alojamentos sociais existentes no Concelho de Setúbal. Incidiremos sobre os principais problemas que limitam a expansão da habitação social e impedem que esta dê resposta aos estratos mais desfavorecidos da população.

O **Sector Cooperativo** é entendido como uma potencialidade até por força do problema anteriormente identificado, relativo ao acesso à habitação por parte de estratos da população mais desfavorecidos. A experiência do sector cooperativo / associativo foi encarada como uma possível resposta às dificuldades de acesso ao mercado habitacional. Fez-se alusão à importância que este sector assumiu no passado, no domínio da construção de habitação económica. Não dispomos de muitos elementos para confirmar do dinamismo actual do sector cooperativo, mas conhecemos os constrangimentos à expansão deste sector (o custo dos terrenos para construção, a dependência de incentivos financeiros concedidos pelas autarquias e a Administração Central).

Reabilitação

Vimos que a temática da reabilitação foi a mais referida ao longo dos workshops realizados. A reabilitação do património edificado reporta-se em particular ao centro histórico, à necessidade de implementar políticas e programas que dêem resposta à degradação destas áreas urbanas do concelho. Em suma, entronca na questão das condições de habitabilidade do património habitacional mais antigo.

O processo de degradação das condições habitacionais nestas zonas não poder ser dissociado da situação social dos inquilinos, maioritariamente idosos e de baixos rendimentos, a viver em condições precárias e em casas antigas cujo estado de conservação é deficiente. Os senhorios retiram escassa renda dos imóveis arrendados, facto que nos remete para a problemática do congelamento das rendas. Deparam-se, muitas vezes, os proprietários com a falta de meios financeiros para realizar as obras de conservação e reparação de que carecem os seus imóveis. Na verdade, o mercado da habitação orienta-se mais para a nova construção do que para a reabilitação do antigo e aquela destina-se, na grande maioria dos casos, à venda e não ao arrendamento. Setúbal assistiu, na última década, a um surto da nova construção.

A oferta privada foi a grande responsável por esta expansão do número de edifícios e fogos, embora a Administração Local também tenha tido aí um papel importante, com a construção de vários bairros de habitação social (*Programa Especial de Realojamento/PER*) e a promoção a custos controlados (*CDH da Quinta do Freixo*).

Esta tendência é caracterizada pela aquisição de casa própria, responsável pelo dinamismo que o mercado imobiliário tem conhecido. É por isso sem surpresa que verificamos o crescimento de número de proprietários ao longo do período considerado entre 1991 e 2001, de acordo com o último censo.

Alojamentos segundo a forma de ocupação			
Ocupante	Ano 1991	Ano 2001	Taxa de Variação %
Arrendatário	12201	10225	-16,2
Proprietário	19416	30120	55,1

Fonte INE/Censos 2001- Alojamentos clássicos ocupados como residência habitual.

Verifica-se um aumento substancial do número de proprietários, ao contrário dos arrendatários que vêem o seu número diminuir. Com efeito, o mercado do arrendamento continua confinado a um papel secundário, pouco atractivo aos olhos da população residente. A procura orienta-se para a aquisição de casa própria e, acima de tudo, para a nova habitação promovida pelo dinâmico mercado da construção civil, processo que atingiu talvez o seu auge na segunda metade da década de noventa. Foi fruto da descida das taxas de juros para níveis nunca antes vistos, da facilidade de acesso ao crédito por parte das famílias e dos jovens.

Entre os impactes desse “boom” construtivo/aquisitivo conta-se o aumento do número de fogos devolutos no mercado, muitos dos quais a necessitar de obras de conservação. Em determinadas zonas do concelho, como é o caso do centro histórico, estão à vista os vestígios de degradação nas casas e nos edifícios a necessitar de uma intervenção de fundo.

Sobre os alojamentos devolutos, constatamos que uma parte importante se destina à venda e que destes mais de metade se concentra em edifícios relativamente recentes, construídos entre os anos de 1981 e 2001; os destinados ao arrendamento, embora tenham aumentado consideravelmente no mesmo período (em termos relativos, acima dos fogos para venda), continuam a ser em número reduzido, o que é revelador da pouca atracção exercida por este mercado.

Alojamentos Vagos			
Ano	1991	2001	Taxa de Variação %
Para venda	1384	2280	64,7
Aluguer	374	812	117,1
Demolição	349	235	-32,7
Outro	2326	3559	53
Total	4433	6886	55,3

Fonte INE- Censos 1991/2001.

O aumento dos alojamentos vagos para arrendamento, entre 1991 e 2001, apresenta a maior variação em termos relativos, o que poderá á primeira vista corroborar a hipótese sustentada nos workshops (aumento de fogos devolutos para arrendamento). Contudo, este mercado continua a ter um papel secundário, em face da venda da aquisição de habitação própria; a grande maioria dos fogos destina-se à venda e não ao arrendamento.

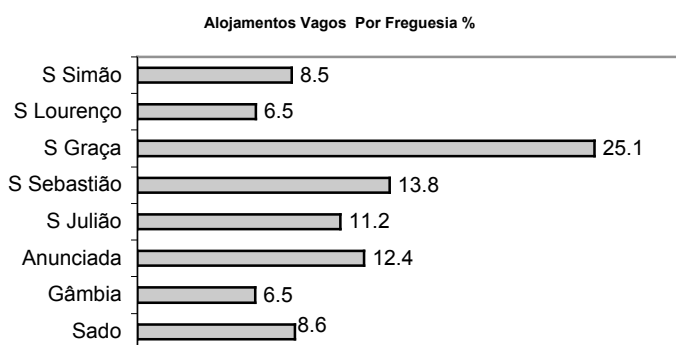
Alojamentos vagos por época de construção dos edifícios					
	Total	P Venda	P Arrendamento	P Demolição	Outros
antes de 1919	509	26	53	59	371
1919-1945	793	67	101	92	533
1946-60	555	70	85	45	355
1961-1980	1896	388	345	32	1131
1981-2001	3133	1729	228	7	1169
Total	6886	2280	812	235	3559

Fonte INE- Censos 2001.

O crescimento do número fogos devolutos para venda deve ser imputado ao dinamismo da oferta, que parece exceder a procura. Só assim se explica que cerca de 75,8% dos fogos nesta condição estejam localizados em edifícios construídos entre 1981 e 2001.

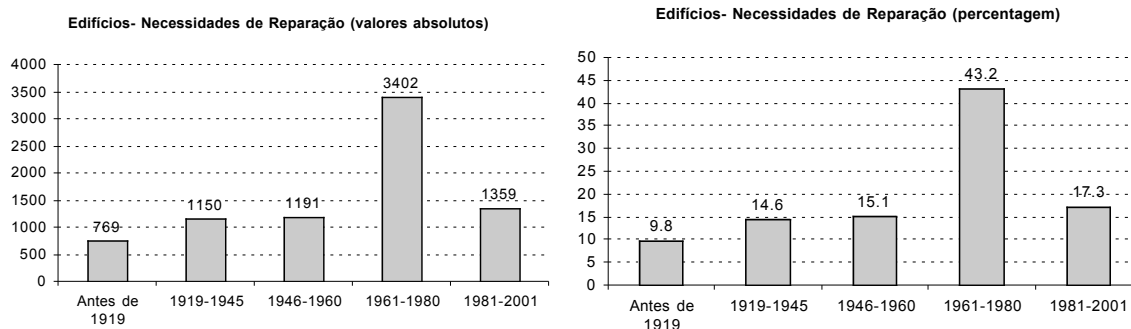
Esta tendência manter-se-á nos próximos anos (o número de licenças de construção de edifícios para habitação permanece alto, pelo que é de prever um aumento dos fogos devolutos. Mesmo que a procura dê resposta aos novos empreendimentos habitacionais, isso será feito à custa de outras urbanizações que, não sendo muito antigas, tenderão ainda assim a esvaziar-se. Tal terá implicações ao nível da manutenção e conservação de muitos edifícios.

A desagregação da análise por unidades espaciais revela-nos a incidência dos fogos devolutos em Santa Maria da Graça e na Anunciada, as únicas freguesias do Concelho que perderam população, de acordo com o último censo. Este fenómeno não pode ser dissociado da desertificação do centro, cada vez mais especializado nas funções de comércio e serviços. Já quanto a São Sebastião, onde também é considerável o peso dos fogos devolutos, a causa parece residir nas transformações urbanísticas, visto ser aqui que mais se faz sentir o impacto da nova construção.

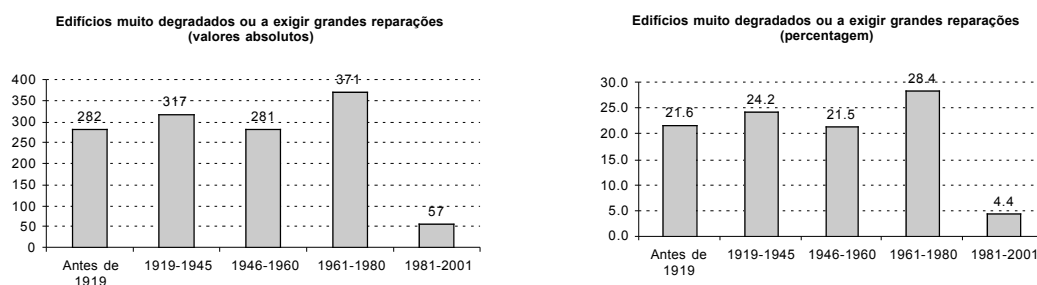


Em percentagem dos alojamentos clássicos de cada freguesia / Fonte INE- censos 2001(quadro em anexo).

A existência de um número cada vez maior de fogos, e mesmo edifícios, desabitados tem consequências negativas no estado de conservação dos imóveis, acelerando a sua degradação. Setúbal confronta-se com esse problema: 37,7% dos edifícios com necessidade de reparação, 6,3% exigem grandes reparações ou estão muito degradados (percentagens obtidas por relação ao total de edifícios do Concelho, 20869, censos 2001).



Os gráficos acima apresentados agregam as pequenas, médias e grandes reparações, o que explica o peso dos edifícios cujo ano de construção se situa entre 1981 e 2001. Se focalizarmos a nossa atenção nos edifícios que necessitam de grandes reparações ou que estão muito degradados, constatamos que são os mais antigos que carecem de uma intervenção de fundo. Com efeito, mais de 45% dos edifícios que se encontram degradados ou exigem grandes reparações foram construídos antes de 1946:



A reabilitação é assim uma questão central para qualidade de vida das cidades e Setúbal carece de uma política de renovação do centro histórico, que trave a progressiva degradação e desertificação a que temos assistido nos últimos anos. Importa pois, salvaguardar e valorizar o património, malhas e tecidos urbanos que não devem apenas ser entendidos como a memória histórica do Concelho, mas também como uma mais valia do presente.

A variedade e riqueza do património urbano integradas nas vivências das populações, podendo e devendo ser apropriadas por estas. Em cidades sem as características dos centros financeiros e com as antigas funções de natureza industrial em declínio, a sua afirmação medir-se-á acima de tudo pela qualidade do ambiente urbano, ou seja, pelo património, pela integração do passado no presente. Trata-se de as tornar quotidianamente atractivas, geradoras de bem-estar para os seus habitantes, de um bem-estar que se pretende duradouro e não refém de lógicas turísticas. Será em função da qualidade oferecida, num contexto em que as cidades concorrem cada vez mais umas com as outras, que Setúbal poderá atrair e fixar quadros, gerando novas dinâmicas.

Em suma, urge desenvolver uma política integrada e coerente de conservação do património urbano do Concelho, que alie salvaguarda e valorização, potenciando o desenvolvimento socioeconómico desses núcleos e respectivas populações residentes. Para isso é necessário inverter o modelo actualmente em vigor, centrado na construção/aquisição de casa nova, mediante a criação de incentivos à reabilitação urbana, à utilização e a canalização para o mercado de milhares de fogos vagos. Trata-se de um desafio que transcende as fronteiras do nosso Concelho, que é do país inteiro. Uma política de reabilitação eficaz e duradoura terá de ser indissociável de profundas mudanças no mercado de arrendamento. É necessário um novo sistema de actualização das rendas que, por um lado, proporcione receitas aos proprietários e, por outro, torne mais atractivo o arrendamento dos imóveis a famílias e não a sua alienação a empresas de serviços, numa lógica de acentuada terciarização dos centros. As receitas assim obtidas poderiam ser investidas na reabilitação, acompanhadas dos necessários programas de apoio financeiro da Administração Central e Local. Para prosseguimos uma política virada para a reabilitação urbana será vital conciliar interesses e concertar esforços de vários actores envolvidos, os proprietários, os inquilinos, as empresas, a Autarquia e o Estado Central.

A provável subida das rendas deverá ser acompanhado da criação de programas sociais virados para os moradores de menores recursos, sobretudo os mais idosos, que sozinhos seriam incapazes de suportar o aumento dos encargos decorrentes de uma actualização. Tal poderá ser feito através de uma reformulação do apoio ao arrendamento (IAJ), hoje virado exclusivamente para os jovens, alargando a sua extensão a novos segmentos da população, de acordo com critérios de equidade e justiça social.

A reabilitação e conservação poderão constituir resposta à deterioração social e física dos tecidos urbanos; ao requalificar e valorizar o património urbano, estamos a devolver espaços às pessoas, a afirmar Setúbal pela sua qualidade de vida.

Acesso à Habitação

O incremento da oferta da habitação não deu contudo resposta às necessidades de todos os estratos da população. Por exemplo, jovens e famílias de menores rendimentos têm dificuldade em ter acesso às alternativas disponíveis no mercado, por força do custo da habitação. Sem capacidade para contrair empréstimos bancários ou suportar as rendas elevadas do mercado de arrendamento, acabam muitas vezes sujeitos a condições de habitabilidade muito pouco dignas (sobrelotação, contextos de insalubridade). Por outro lado os imóveis devolutos para arrendamento surgem no mercado a rendas elevadas, exigindo uma capacidade financeira que não está ao alcance de muitas famílias. Podemos afirmar que se trata de um mercado que não dá resposta aos vários níveis da procura (rigidez). A rigidez do mercado de arrendamento também se repercute negativamente nas condições de habitabilidade. Podemos constatá-lo por exemplo no centro histórico, onde o congelamento das rendas afectou a capacidade dos senhorios renovarem os seus imóveis, o que se repercutiu negativamente na qualidade de vida dos inquilinos. Estes, embora usufruindo de rendas baixas, vivem em condições muitas vezes precárias, em habitações antigas bastante degradadas.

Creemos que o problema da exclusão habitacional não poderá ser eficazmente atacado sem uma política que combine apoios sociais (estamos a referir-nos a subsídios ou a ajudas suplementares ao pagamento da renda) com a dinamização do mercado de arrendamento. Julgamos que a prazo será pouco provável assistirmos à expansão do parque habitacional do Município, enquanto meio de alargamento da oferta de fogos aos estratos da população mais desfavorecidos, por força de constrangimentos de ordem financeira.

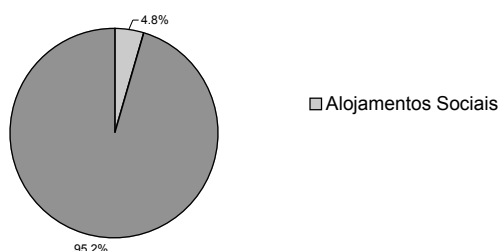
Por sua vez, o Estado tem vindo progressivamente a abandonar a política de promoção directa de habitação social e a transferir a maior parte do seu património habitacional para as autarquias. O Município de Setúbal assumiu posse, na década de noventa, dos bairros sociais propriedade do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado/IGAPHE), o que se traduziu num acréscimo de custos (manutenção e necessidade de obras de conservação nestes bairros). No Concelho de Setúbal, a acção da Administração Central resumiu-se, nos últimos anos, à promoção de empreendimentos de venda de habitação a custos controlados (CDH/Contratos de Desenvolvimento para habitação), que apenas deram resposta a um segmento muito limitado da procura.

Habitação Social

As políticas de promoção de habitação social visam dar resposta aos grupos da população excluídos das alternativas proporcionadas pelo mercado e sujeitos a condições de habitabilidade precárias. A habitação social concorre assim para o cumprimento de um dever consagrado na Constituição da República. A saber: o de proporcionar às famílias “*uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preservem a intimidade pessoal e a privacidade familiar*”, n.º1 do Artigo 65.º, Capítulo dos Direitos Sociais.

A exclusão, neste domínio, tem raízes profundas na história do Concelho de Setúbal e explica os empreendimentos criados quer pela Administração Central quer pelo Município; os alojamentos de natureza social representam hoje 4,89% do total de alojamentos do concelho:

Aloj Sociais em % do Total de Alojamentos Familiares (55218/Censos 2001).



Alojamentos Sociais (Administração Central e Autarquia), fonte- DIHA/ Divisão de Habitação da Câmara de Setúbal.

O Município de Setúbal, desde que na década de noventa assumiu a propriedade dos antigos bairros do IGAPHE, tornou-se um actor central no que diz respeito às políticas de atribuição de

alojamentos sociais. Com efeito, é hoje proprietário de mais de 80% dos alojamentos sociais existentes no concelho :

Alojamento Sociais no Concelho de Setúbal		%
Município	2204	83,9
Administração Central	423	16,1

Fonte CMS/DIHAB/Divisão de Habitação/2005.

Apresentamos os quadros da habitação social do Município. O primeiro quadro reporta-se aos antigos bairros do IGAPHE(Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado) que foram transferidos, na década de noventa, para a posse do Município :

ANTIGOS BAIRROS DO IGAPHE/FOGOS EM REGIME DE ARRENDAMENTO				
	Freguesia	Ano de Construção	Transferência	Fogos
Bela Vista	São sebastião	1981-89	28-07-1994	541
Forte B Vista	São sebastião	1984-89	28-07-1994	145
Pote d' Água	São sebastião	1980	18-05-1994	19
2 de Abril	São sebastião	1980	18-05-1994	210
20 de Julho	São sebastião	1984	18-05-1994	29
Brejoeira	São Lourenço	1978	10-11-1995	45
25 de abril	São sebastião	1973	10-06-1996	173
TOTAL				1162

Fonte CMS/DIHAB/Divisão de Habitação/2005.

Além deste primeiro conjunto, temos de entrar em linha de conta com a primeira fase da Alameda das Palmeiras e com os bairros construídos no âmbito do Programa Especial de Realojamento (PER/Decreto-lei 163/93, 7 de Maio).

Bairro	Ano de construção	N.º fogos
A. Palmeiras	1992	216

Fonte CMS/DIHAB/Divisão de Habitação/2005.

Bairros PER	Freguesia	Construção	Fogos
Quinta de St. António	São sebastião	1994	145
Afonso Costa	São sebastião	1997	107
Manteigadas	São sebastião	1998	114
Quinta do Freixo	Santa M. Graça	1998	88
Quinta dos Vidais	Anunciada	1999	48
Afonso Costa II	São sebastião	2000	107
Alameda das Palmeiras	São sebastião	2001	36
Afonso Costa III	São sebastião	2001	107
Quinta de St. António II	São sebastião	2001	74
Total			826

Fonte CMS/DIHAB/Divisão de Habitação/2005.

Os loteamentos clandestinos e os bairros de barracas que persistiam no Concelho de Setúbal estiveram na origem do Programa Especial de Realojamento(PER). O PER visava responder a um problema específico no universo da habitação: a existência de barracas nas paisagens urbanas da maioria dos Concelhos da Área Metropolitana de Lisboa, a reconhecida insolvência de grande parte das famílias a viver em tais condições. O levantamento efectuado considerou barracas, no sentido restrito do termo, e outros alojamentos precários, tais como casas rudimentares de madeira ou casa em alvenaria, e ainda antigos bairros da cidade, como o Afonso Costa e o Casal das Figueira, ambos com uma população maioritariamente envelhecida e reformada, na origem, antigos operários, funcionários públicos e gente ligada à vida piscatória e marítima. O programa abrangeu 1269 agregados familiares, um total de 3427 indivíduos, a grande maioria dos quais beneficiou assim de habitação condigna. Pela construção destes bairros municipais, reduziu-se o peso das barracas no Concelho, hoje não mais que meia centena, o que constitui um legado positivo do programa. A análise por freguesia revela, no entanto, que aqueles bairros foram sobretudo construídos em São Sebastião, reforçando peso da habitação social nesta Freguesia.

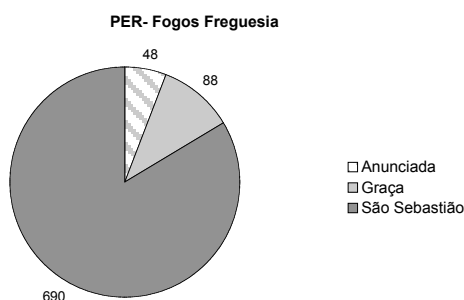
A concentração dos bairros na Freguesia de São Sebastião (83,5% dos fogos construídos) pode ser referida como o impacto negativo do programa ao nível do território. Com efeito, não deu resposta à população do Casal das Figueiras (Freguesia da Anunciada), profundamente enraizada nesse bairro : a maior parte das 184 famílias, recenseadas no PER, foram realojadas nos bairros construídos em Santa Maria da Graça e São Sebastião, por força do diminuto número de fogos na Urbanização da Quinta dos Vidais, Freguesia da Anunciada.

Além da promoção directa, o PER permitiu também a aquisição de habitação própria no mercado, através da criação de instrumentos financeiros de apoio às famílias inscritas, que podiam assim escolher a sua casa e o local de residência (tanto dentro como fora do Concelho de Setúbal). Enveredaram por esta via 61 famílias :

Programa	Tipo	T1	T2	T3	T4	Total
PER- Famílias	Aquisição	3	17	38	3	61

Em suma, o PER erradicou a quase totalidade dos bairros de barracas, dando um forte contributo para a melhoria das condições de habitabilidade de muitos agregados familiares. Contudo, também acentuou o peso da habitação social na Freguesia de São Sebastião, acentuando os desequilíbrios territoriais. Era nesta freguesia que se localizava a maioria dos terrenos disponíveis para a construção, facto que se traduziu na configuração final do programa; também era aí que se concentrava grande parte das situações de carência habitacional a que o programa deu resposta.

Por ser hoje proprietário de um vasto património, a resposta à procura de habitação tornou-se numa das áreas de relevo da intervenção social do Município, pois diversos segmentos da população continuam à margem das alternativas oferecidas pelo mercado imobiliário.



Podemos distinguir várias situações sociais quanto à procura de habitação social :

- Pensionistas/reformados a viver em casas antigas e degradadas, em particular no centro histórico da cidade ;
- Famílias a habitar em pátios, alojamentos sem as mais elementares condições de habitabilidade;
- Desempregados de longa duração e pessoas sujeitas a formas de trabalho informal;
- Jovens, com família recém constituída, à procura de casa própria; muitos vivem com os pais nos bairros sociais do Município;
- Agregados familiares incapazes de suportar as rendas ou as prestações bancárias a que estão sujeitos e, por vezes, alvo de acção de despejo;
- Famílias monoparentais, situações de divórcio ou separação com quebra do rendimento disponível;
- Vítimas de maus tratos, violência doméstica;
- Imigrantes, na sua grande maioria originários dos países africanos de língua oficial portuguesa.

A procura de habitação assume grande expressão, não tendo o Município de Setúbal capacidade para dar resposta à maior parte das situações. Com efeito, existem 2277 famílias inscritas no ficheiro de pedidos de habitação da Divisão de Habitação da Câmara de Setúbal (Actualização 2005) e o número anual de novas inscrições é elevado (237 em 2005; fonte-DIHAB/ Divisão de Habitação). Num quadro marcado pela escassez de fogos devolutos, em que a taxa de ocupação no parque habitacional está acima dos 90% , a política de realojamento acaba por ficar aquém das necessidades diagnosticadas. Em suma, o parque habitacional do Município é vasto, mas é diminuto o número de fogos devolutos.

A solução não passará no entanto por mais habitação municipal, nem haverá por parte do Município capacidade para tal, por força de constrangimentos de ordem financeira. A gestão do

parque habitacional tem exigido um esforço acrescido, avultados meios financeiros e humanos são necessários para fazer face às obras de conservação e manutenção nos fogos e edifícios, em particular no antigo património do IGAPHE, de que o Município assumiu posse. A situação é claramente deficitária, pois a receita gerada fica aquém dos custos de manutenção. A obtenção de receitas, para fazer face às necessidades do património, tem passado pelo recurso à alienação de fracções habitacionais aos inquilinos, em vigor em cinco dos antigos bairros do IGAPHE, e pela cobrança geral de rendas. Os vestígios de degradação nalguns bairros implicam obras de vulto para as quais não há verba e escasseia a mão-de-obra disponível. A estratégia adoptada tem sido a do recurso a pequenas empreitadas privadas, enquanto se aguarda pela aprovação das candidaturas a programas de reabilitação urbana, de que é exemplo o **PROQUAL** (*Programa de Requalificação das Áreas Suburbanas da Área Metropolitana de Lisboa*), que em Setúbal incide sobre os seguintes bairros :

- Bela Vista PIS;
- 2 de Abril;
- 25 de Abril;
- 20 de Julho;
- Alameda das Palmeiras- 1.^a fase de construção.

Dado que a renda gerada não cobre os custos da conservação e manutenção, não é razoável perspectivar a construção de novos bairros de habitação social por parte da Município. Ao contrário, importa melhorar a qualidade vida nos bairros sociais do Município, mais do que construir novos aglomerados, afectando a capacidade de gestão municipal, com prejuízo dos moradores. A nosso ver, a solução para os problemas habitacionais do presente terá necessariamente de passar pela criação de incentivos financeiros aos agregados de baixa condição socioeconómica, por forma a que estes tenham acesso ao mercado da habitação. Tal política não pode ser dissociada dos vectores da reabilitação e do arrendamento. Pensamos que sem um mercado de arrendamento dinâmico, que dê resposta aos vários níveis da procura, não será possível debelar o fenómeno da exclusão habitacional. Por outro lado, o alargamento dos apoios à reabilitação teria a virtude de fixar nos seus locais tradicionais de residência. Trata-se de um problema de natureza estrutural e só poderá ser eficazmente atacado através da intervenção concertada da Administração Central, da Autarquia e dos diversos actores da sociedade civil. Isoladamente, a Autarquia não tem capacidade nem vocação para fazê-lo.

Sector Cooperativo

O sector cooperativo assumiu no passado uma significativa relevância no que diz respeito à promoção de habitação económica. O quadro seguinte reporta-se ao ano de 1997 e fornece-nos uma imagem da importância das cooperativas de habitação:

Cooperativas de habitação	Cooperadores	Número de Fogos		
		Habitados	Em construção	Em projecto
<i>BENVINDA A LIBERDADE</i>	338	224	94	82
<i>BAIRRO DOS TRABALHADORES</i>	1100	372	90	114
<i>CHESETÚBAL</i>	937	838		544
<i>FORÇA DE TODOS</i>	72	72		
<i>MANTEIGADA</i>	275	275		88
<i>UNIÃO PRAIENSE</i>	110	74		70
Total	2832	1855	184	898

Fonte CMS/DIHAB/Divisão de Habitação/1998.

Este sector para se expandir e se constituir alternativa, quer à habitação social quer ao mercado livre clássico, depende porém do apoio do Estado e das autarquias, no que diz respeito a financiamentos, cedência de terrenos e isenção de taxas. Não dispomos de dados mais recentes para avaliar o dinamismo ou evolução das cooperativas, mas cremos que as conclusões dos workshops que abordaram este tema e que reflectiam essa necessidade de apoio dos poderes central e local se mantêm válidas.

Conclusão

O Concelho de Setúbal conheceu, ao longo da sua história recente, várias intervenções no domínio da habitação social, que se traduziram na melhoria das condições de habitabilidade de numerosas famílias. Persistem porém situações de exclusão habitacional e os mecanismos existentes, quer ao nível de mercado quer ao nível da promoção pública de habitação social, são insuficientes para lhe dar resposta. Desta forma parece-nos que a tendência aponta para o desenvolvimento de políticas assentes nos eixos da reabilitação e do arrendamento e neste âmbito para a reformulação das políticas de apoio às famílias de menores recursos.

Índice

Habitação.....	1
Análise dos resultados do(s) workshops do sector de Habitação	1
Reabilitação	2
Acesso à Habitação	6
Habitação Social.....	7
Sector Cooperativo.....	12
Conclusão	12