PARLEM D'HABITATGE?

Josep M. Vilanova i Claret, *Professor del Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Investigador de l'Institut Interuniversitari de Recerca Hàbitat, Turisme, Territori*

Josep M. Vilanova i Claret *(Monistrol de Montserrat, 1955), titulat arquitecte l'any 1980 per l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona i doctorat per la mateixa escola l'any 1995, amb PREMI EXTRAORDINARI DE DOCTORAT. Des de 1983 és professor del Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori de la Universitat Politècnica de Catalunya, del qual en va ser secretari de 1989 a 1996. Desenvolupa tasques docents a l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès i de Barcelona, i a la Fundació Politècnica de la UPC, en docència de graus i de màsters, i ha estat professor de postgrau a la Universitat Oberta de Catalunya des de 2006 a 2011. Actualment també és professor d'urbanisme a l'Escola Politècnica Superior de la Universitat de Girona.*

La seva activitat professional es va iniciar entre 1977 i 1984 com a membre de l'estudi de Rosa Barba i Ricard Pié. En el mateix període va ser membre de l'equip redactor del Pla Especial de Reforma Interior de la Barceloneta, dirigit per Manuel de Solà-Morales i Antonio Font, que va guanyar el PREMIO NACIONAL DE URBANISMO 1983. Va ser membre fundador de l'equip multidisciplinar EARHA (Equip d'Assessorament per a la Rehabilitació d'Habitatges), des de 1985 fins 2012. Des de l'any 1996, va tornar a realitzar treballs conjunts de planejament i projectació urbanística amb Rosa Barba (traspassada el 2000) i Ricard Pié, sent soci fundador l'any 2001 de la societat EQUIP BCPN SLP amb Ricard Pié. En aquesta etapa ha obtingut el PREMI CATALUNYA D'URBANISME 2003 per el Pla General d'Ordenació de Torroella de Montgrí, i el PREMI CATALUNYA D'URBANISME 2011 per el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Igualada.

Ha estat responsable dels treballs del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge per a la Secretaria de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, des de 2006 fins 2012, que va obtenir el PREMIO INVESTIGACIÓN en la XI BIENAL ESPAÑOLA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO 2011.

Actualment és membre investigador i secretari de l'Institut Interuniversitari de Recerca HÀBITAT, TURISME, TERRITORI (HTT) de la Universitat Politècnica de Catalunya i la Universitat de Màlaga, creat el novembre de 2011.

Va ser vocal d'Urbanisme de l'Associació de Veïns de La Barceloneta (1975-78) i membre de la junta de la Societat Catalana d'Ordenació del Territori, societat filial de l'Institut d'Estudis Catalans (1982-85). Després de ser secretari de l'Agrupació d'Arquitectes Urbanistes de Catalunya de 1993 a 2001, va passar a ser-ne el President de 2001 a 2010. Des de juny de 2010 és President de la Unió d'Agrupacions d'Arquitectes Urbanistes del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.

Exerceix en els camps del planejament urbanístic i la projectació de l'arquitectura, especialitzat en les qüestions referents a la rehabilitació i l'habitatge, en les seves diverses escales, des del planejament urbanístic, estudis sectorials i la realització d'obres. Té una àmplia experiència en ordenació del territori des del planejament municipal, així com en treballs d'investigació i docents sobre planificació del territori i paisatge.

La pregunta vol tenir un doble sentit. Parlem d'habitatge quan parlem de desnonaments, d'habitatges desocupats en mans de bancs rescatats amb diners públics, dels habitatges de la SAREB, de l'amuntegament provocat pel reagrupament de la gent que ha perdut la seva casa, dels sense sostre, dels qui viuen en llocs que ni són ni podran ser habitatges, de l'impacte de l'emergència habitacional, del mobbing, de les crisis socials i urbanes als barris més castigats pels desnonaments, de la segregació social per culpa de l'habitatge.

Però també es vol posar de relleu que parlem poc d'habitatge, parlem poc de què suposa l'habitatge per la vida privada i social de les persones, per les ciutats, que si alguna cosa són, són per viure i viure en comunitat, de l'habitatge com la més gran inversió d'una família, d'aquelles que poden, de les relacions entre propietaris i llogaters, de l'habitatge com a sector econòmic, de l'urbanisme com a base essencial en les decisions sobre els usos dels sòls, urbanitzats o encara no, del paper de les administracions públiques, de la importància dels agents socials.

La crisi de l'habitatge

Les xifres sobre els desnonaments d'habitatge a Espanya són esfereïdores, malgrat la manca de fonts públiques fiables i contrastades (només això ja és un indicador de l'actitud fins ara dels poders públics). L'expressió "emergència habitacional" té ple sentit si es té present que cada setmana a Catalunya hi ha desnonaments equivalents a buidar un poble de 500 habitants, posem per cas Porrera, Pontons, Penelles, Vilagrassa i tants d'altres, n'hi ha 328 (el 34,6% del total del país). Al

ritme d'un poble cada setmana, ja estarien buits després de 6 anys d'estafa immobiliària.

Si sentíssim cada setmana aquesta notícia, un poble sencer on els seus habitants han perdut l'habitatge, estaríem segurs d'estar en una emergència, resultat d'una "catàstrofe" que en aquest cas és de naturalesa econòmica, una catàstrofe no imprevisible ni atzarosa, sinó planificada a través de la política d'expansió incontrolada del deute privat duta a terme a partir de l'entrada de l'euro.

Són terribles els efectes socials i personals d'aquesta situació, intuïda en el moment de l'esclat de la bombolla immobiliària als Estats Units i activada al nostre país amb el tancament del crèdit a partir del 2009, tant als particulars com a les empreses i les administracions. Perdre l'habitatge és un daltabaix personal i familiar d'un efecte devastador, que culpabilitza al que es troba en la incapacitat de fer front a la quota hipotecària o al lloguer, que impacta en el conjunt de la família i l'entorn social més proper, i també sabem que té un impacte molt dur en les criatures. Perdre l'espai propi de referència, el lloc íntim construït dia a dia, on s'acumulen vivències joioses i tristes, és una tragèdia personal que expliquen molt bé totes les entitats socials que treballen en el suport a aquestes persones.

La conxorxa entre les entitats financeres i els poders públics ha estat obscena. La fotografia a l'inici de la crisi del president del govern assegut a taula amb els banquers la visualitza, i ha tingut com a resultat la posterior transferència del deute privat a deute públic, sota la pressió de la banca a través de la Unió Europea, i amb el resultat d'enfonsar el finançament de l'economia del país, portant a milions de persones a l'atur.

Resultat d'aquesta conxorxa són també les desenes de milers d'habitatges nous sense ús que ràpidament van acabar en mans de les entitats financeres, per fallides dels promotors immobiliaris que sí han gaudit de la dació en pagament. Només dues dades. L'any 2012 la Generalitat de Catalunya va demanar als registres de la propietat que fessin l'inventari dels habitatges inscrits pels promotors i no venuts, amb el resultat d'una xifra al voltant dels 80.000 habitatges. I una altra més recent, només les immobiliàries de les entitats Bankia, Popular, CaixaBank, Santander, BBVA i Sabadell acumulen fins a 65.000 habitatges en venda a tota Espanya, entitats que han rebut, directa i indirectament, una enorme quantitat de diners, generadors de bona part del deute públic que ara tenim, per tal de maquillar els seus balanços, ja que a l'any 2010 totes havien fet fallida degut a l'enorme bossa d'hipoteques fallides.

Però encara hi ha més. Una part important dels crèdits hipotecaris fallits s'han transferit a una entitat pública, la SAREB, que actualment s'estima (altra cop la foscor de dades) té en cartera uns 62.000 habitatges, dels quals intenta desprendre's venent-los a preu rebentat a fons immobiliaris especulatius, coneguts com a "voltors". O sigui, mentre centenars de famílies perden el seu habitatge cada setmana, les entitats financeres que hem rescatat amb els nostres diners, i sobretot, l'entitat pública que ha absorbit una part molt important del crèdit hipotecari fallit, disposen de 127.000 habitatges per seguir jugant al "mercat" immobiliari.

No s'entén des de cap punt de vista racional, si no és per aquella conxorxa entre sector financer i polític, que fa que els diners públics, els diners de tots que s'han lliurat a les entitats financeres i que provenen dels impostos dels ciutadans (també sabem que les empreses aporten una part molt més petita a la hisenda pública) i els diners que es perdran a través de la gestió de la SAREB, no hagin servit per:

1. reduir el deute hipotecari de les famílies i fer viable el seu pagament a través d'acords renegociats amb les entitats financeres, amb mediació dels

poders públics, en lloc de facilitar judicialment el desnonament.

2. posar a disposició de les Comunitats Autònomes i dels Ajuntaments els habitatges de la SAREB per tal de donar-los un ús social, per poder fer front a l'emergència derivada dels desnonaments.

Com succeeix sovint en situacions d'aquest tipus, hi ha realitats que es procura no siguin conegudes, com per exemple l'ocupació de pisos buits per part d'aquelles

Institut Paulo Freire de Espanya · https://www.rizoma-freireano.org/parlem-dhabitatge/ · Licencia Creative Commons Reconocimiento-No comercial-Compartir igual

persones i famílies desnonades que no troben altra solució a la seva necessitat bàsica de disposar d'un espai habitacional propi. No deixa de ser també una situació dramàtica, perquè els que ocupen habitatges buits d'entitats financeres assumeixen la seva situació d'il·legalitat, i també de provisionalitat per les incerteses que comporta en un futur immediat. Però aquesta situació és millor que no pas ocupar espais que no són habitatge ni tenen l'opció de ser-ho (infrahabitatges) o quedar directament al carrer, passar a ser un "sense sostre", el darrer esglaó de la cadena.

Aquestes situacions estaven diagnosticades i avaluades a Catalunya abans de l'esfondrament del sector immobiliari, en el Pacte Nacional per l'Habitatge de 2007 que van signar totes les entitats públiques i privades relacionades amb la promoció i gestió de l'habitatge. Set anys després, i sense que s'hagin actualitzat les xifres (un cop més, no hi ha voluntat de fer visible la realitat), es pot afirmar que totes les necessitats han crescut, que les necessitats d'habitatge dels sense sostre i dels que ocupen un infrahabitatge són més grans, que la xifra de població en risc de perdre l'habitatge s'ha disparat i no deixarà de fer-ho els propers anys per la situació precària en la que moltes famílies han resolt l'emergència, i perquè els que han aconseguit un contracte de lloguer, la darrera modificació de la llei d'arrendaments els situa en un horitzó temporal de tres anys.

Finalment, l'emancipació dels joves, quelcom essencial en una societat que vetlli pel seu futur, i el principal col·lectiu social que preocupava el 2007 per la seva dimensió quantitativa, s'ha aturat i està generant una bossa de necessitat d'habitatge que més d'hora que tard passarà factura a la nostra societat.

La desaparició del finançament a la promoció immobiliària, tant privada com pública, ha reduït l'acció de les administracions a una part de les polítiques previstes: la subvenció directa a l'usuari per tal que no perdi l'habitatge per impagament del lloguer o la quota hipotecària. Un esforç lloable dels pressupostos públics en èpoques de restricció financera, bàsicament del govern autonòmic, però una gota d'aigua en un mar de necessitats. Les altres línies d'actuació del Pacte Nacional, com la construcció d'habitatges amb finalitats socials o l'ús social d'habitatges buits, han desaparegut des del canvi de govern a Catalunya l'any 2011. Recentment, la Taula del Tercer Sector ha quantificat les necessitats d'habitatge en 230.000.

Les conseqüències de tot això en els territoris i ciutats no són les mateixes, la distribució de rendes i l'estructura socioeconòmica de la població prèvies a l'esclat

de l'estafa financera senyalaven una especial incidència d'aquests factors en determinats territoris i àrees urbanes. El que la crisi està fent és aguditzar la segregació espacial de la població per raó de renda i generar una conflictivitat en barris concrets de les nostres ciutats.

Mai hi ha hagut una política territorial i urbana enfocada a minorar les diferències per raó de l'habitatge. Ni tan sols la millor experiència urbana desenvolupada a Catalunya que ha estat la coneguda com a "llei de barris" durant el període 2004-2010, que abordava, en un programa d'accions concretes en quatre anys, temes com els equipaments socials, la rehabilitació dels edificis, la millora dels espais públics, l'eficiència energètica i mediambiental i programes de desenvolupament econòmic i social, va afrontar el tema de les necessitats socials d'habitatge als barris.

El futur de l'habitatge

Necessitem que es parli més dels temes relacionats amb l'habitatge, malgrat siguin d'una complexitat elevada i de resolució costosa en termes de recursos i de temps. En el moment més àlgid de la bombolla immobiliària, l'accés a l'habitatge es va situar al primer lloc de les preocupacions de la nostra societat ("¿cuando podré comprarme una vivienda, sr. presidente?" li va etzibar un jove al president Zapatero en un recordat programa televisiu). En canvi ara, quan la situació és més dramàtica per l'emergència habitacional que estem vivint, l'habitatge ha desaparegut de la primera línia de les preocupacions socials segons els estudis d'opinió que es publiquen.

Això sí, quan es parla d'habitatge es reivindica com un dret fonamental, es repeteix l'article constitucional que parla del dret a un habitatge digne, però no s'avança en els mecanismes per fer-ho real en cada situació concreta. Cal superar aquesta paràlisi en la qual aquest és un dret dels que no es poden exigir, com el dret al treball, i passar a exigir l'habitatge com "el primer dret" ("housing first", segons l'expressió saxona). Quin dret és més transcendent que aquest, després del dret a la vida ? Pot una persona, una família, aspirar a un desenvolupament humà en mínimes condicions sense un habitatge digne ?

Les entitats que treballen amb les situacions d'emergència social més punyent ho saben prou bé. Els problemes personals i socials no es poden resoldre si no es dóna la condició primera i bàsica de l'habitatge, disposar d'un espai propi, íntim, inviolable, de vida personal i en comunitat on refer-se, si és el cas, i desenvolupar-

se com a persona.

Amb una voluntat resultant d'un recolzament polític majoritari a través de les urnes, es pot situar l'habitatge com a primer dret de la vida en societat. Es donen les condicions per resoldre l'emergència habitacional i per començar a planificar les respostes a les necessitats futures d'habitatge, però cal situar la qüestió en el primer pla de les prioritats, reforçant el dret a l'habitatge en el pla jurídic i fent-lo efectiu a través de la gestió pública.

En el nostre país cal dir amb claredat que almenys una part dels nostres habitatges no poden dependre de les vicissituds dels mercats immobiliaris i financers, que allò important no és la propietat de l'habitatge sinó el seu ús, que els habitatges que ja tenim construïts són més que suficients a curt termini i han de complir la seva funció social primària, que siguin ocupats i ningú estigui en situació de "no habitatge", sigui quin sigui el motiu que l'hagi portat a aquesta situació.

S'ha de fer efectiu el dret a un habitatge digne a tota la població, no hi ha cap raó assumible perquè algú es quedi sense habitatge, més encara si pel mig hi han implicades criatures. Els pisos de la banca pública SAREB i els habitatges desocupats de la banca rescatada i d'empreses especuladores han de ser posats de manera immediata al servei de la població més vulnerable, i el mecanisme judicial dels desnonaments s'ha de paralitzar i reformular de dalt a baix, garantint que ningú es queda en situació de desemparament en relació a aquest dret bàsic.

El mercat immobiliari és perfectament vàlid per aquells que tenen la capacitat econòmica de participar-hi, adquirint un o diversos habitatges, o optant pel lloguer on desitgin residir. Però no pot ser una obligació per les persones que no tenen els recursos suficients, les polítiques públiques han d'assegurar l'habitatge d'aquesta part de la població (que potser és ja la majoritària, vist el procés d'empobriment general al que ens han portat), i han de deixar de considerar l'habitatge com una peça del sistema econòmic al marge de les necessitats socials.

En la qüestió de l'habitatge és fonamental exigir la funció social a la propietat privada, tal com també estableix el text constitucional, en primer lloc a les entitats mercantils, financeres o no, que especulen amb aquesta necessitat bàsica de les persones. Tots tenim el dret a un habitatge digne, però no a la propietat d'un habitatge. El problema és que a Espanya i des dels anys seixanta del segle passat, primer el franquisme i després el règim constitucional del 78 han fomentat des de les polítiques públiques la compra de l'habitatge com a manera de resoldre les

necessitats de la població, amb el resultat d'una forta regressió de la fórmula tradicional del lloguer.

El lloguer ha passat d'una situació de protecció paternalista en el franquisme amb el bloqueig de rendes als propietaris, a una liberalització salvatge. Qui pot fer un mínim projecte de futur amb lloguers a tres anys, tal com ha establert la darrera reforma de la llei d'arrendaments? Però un bon mercat privat de lloguers, i una oferta suficient de lloguers socials, garantiria un imprescindible equilibri entre rendes i cost de l'habitatge, i la necessària mobilitat que requereixen els mercats de treball actuals, i encara més en el futur.

La realitat és que no hi ha relació entre el cost del lloguer i les condicions objectives de l'habitatge i les obligacions de manteniment i rehabilitació per part de la propietat, ara especialment rellevants per la urgent adequació energètica dels edificis per la emergència climàtica. Les condicions jurídiques dels lloguers estan totalment decantades a favor dels propietaris, el llogater es troba indefens davant les exigències de la propietat i pressionat per la seva necessitat d'accedir a l'ús d'un habitatge.

En urbanisme està assumida aquesta funció social de la propietat, referida als usos del sòl, la seva urbanització i edificació, o el manteniment i rehabilitació dels edificis i instal·lacions, funció social que es tradueix en cessions obligades i gratuïtes del sòl per carrers, espais públics i equipaments, assumint costos d'urbanització i cedint a l'ajuntament una petita part (10%) del sòl edificable. Per què no es poden implementar mesures equivalents referides al desenvolupament de la funció social de la propietat dels immobles?

Els països que tenen una situació social i econòmica més equilibrada afronten les necessitats d'habitatge des de la formació i manteniment de quantitats importants d'habitatges en règim de lloguer destinats a finalitats socials, habitatges en mans de les administracions públiques i habitatges d'entitats sense ànim de lucre (promotors socials) que compleixen funcions equivalents als públics. A França, per exemple, la llei de solidaritat urbana estableix l'objectiu d'assolir un percentatge del 20% d'habitatge públic a lloguer en relació als habitatges totals de la població resident i a les àrees urbanes més importants del país.

En el nostre país, aquests habitatges han de sortir, de manera immediata, dels habitatges buits en mans d'entitats mercantils, financeres i no financeres, i per tal de disposar de sòls urbanitzats per fer nous habitatges en el futur, començar a

preparar l’urbanisme a través de profundes modificacions legals (per exemple, que el dret a urbanitzar i edificar sigui dels ajuntaments de manera quasi general), i amb l’iniciativa pública en la planificació dels barris i ciutats, perquè el cicle de creació d’habitatges nous és sempre de durada mitja-llarga.