

Decàleg per una política d'habitatge després de la crisi

1.- La millor política d'habitatge es aquella que fa que els preus s'adeqüin a la capacitat de renda de la gent. Aquesta afirmació continguda a la Llei de l'habitatge de 1991 es obvi que ha estat oblidada molts anys. Lamentablement.

2.-La sobreproducció d'habitatge dels darrers anys paradoxalment no ha garantit el dret a l'accés xifrat en 200.000 llars a preu assequible el 2007, a banda de contribuir a portar l'economia al col·lapse i al sobreendeutament de les famílies. Els pisos no s'exporten.

3.- Davant l'evidència ens hem de posar d'acord que no es poden tornar a fer 18 habitatges/1.000 habitants a Catalunya, que el PIB de la construcció no pot créixer el doble que el global de l'economia catalana i que hem de reforçar la nostra base industrial. També la part de responsabilitat dels poders públics que han permès una demanda finançada artificialment pel sector bancari mitjançant una expansió irracional del crèdit i de molts petits comportaments particulars especulatius que hi han contribuït. El 40% del total de compravendes el 2007 tenien menys de 3 anys d'antiguitat.

4.- S'ha de pal·liar en la mesura del possible la situació dels professionals honestos i de les famílies amb mesures anticíclics tenint present però que els miracles no existeixen. Per molt que els poders públics amb un esforç sense precedents facilitin que surtin al mercat els habitatges en estoc dels promotors a preu d'habitatge protegit, han d'assumir i acceptar els seus propis excessos. El que no s'hi val es voler socialitzar les pèrdues amb els poders públics o descapitalitzar les seves reserves de sòl. Estem en una economia de mercat pel bo i pel dolent. La prioritat són les famílies.

5.-Cal aprofitar la conjuntura per reforçar la política d'habitatge del futur. La Llei de l'Habitatge i el Pacte Nacional amb una notable empremta d' ERC són el marc de referència i hem de ser exigents pel que fa al seu ple potencial.

5.- El concepte de servei d'interès general ha de guiar la política d'habitatge els propers anys, reforçant els programes existents i desenvolupant els previstos.

6.- Les reserves de sòl en els plans per habitatge protegit ha de permetre que com a mínim el 40% dels nous habitatges siguin protegits i que en 20 anys el 15% del parc estigui destinat a polítiques socials. Els promotors tenen un filó d'ocupació, si volen. Els ciutadans habitatge assequible.

7.- Cal redefinir l'habitatge protegit com un estoc social al servei de diverses generacions. Catalunya necessita un mercat secundari d'habitatge protegit, a preus controlats durant el termini de vinculació al seu règim jurídic que ha de ser necessàriament llarg, donant servei a més d'una generació.

8.- Cal capitalitzar un fort sector social compost pel sector públic local i nacional, les cooperatives d'habitatge i les fundacions reforçant els patrimonis públics de sòl i habitatge, garantint-ne la propietat pública, deixant de vendre els aprofitaments urbanístics per finançar despesa municipal assajant noves formes de propietat: dret de superfície, dret d'us com model de gestió.

9.- S'ha de diversificar el règim de tinença cap a patrons europeus: Propietat-lloguer- dret de superfície i els canvis legals que ho facilitin com el contingut al projecte de llei de foment del lloguer en tràmit. També l'aposta per un nou sector empresarial fins ara testimonial que aposti per la promoció i gestió de parcs de lloguer o dret de superfície i, mecanismes financers que facilitin canalitzar estalvi particular cap a una activitat immobiliària no especulativa i sostenible. Part de l'estoc de les grans promotores es podria posar a lloguer.

10.- Amb caràcter urgent calen els següents programes públics a Catalunya:

- Avals de la Generalitat davant els bancs per la compra d'habitatge protegit
- La copropietat amb les famílies que esdevinguin insolvents per pagar la hipoteca mentre sigui necessari
- El nou Pla Català de Rehabilitació i programes complementaris imprescindible per mantenir l'activitat del sector.
- Reforçar la compra d'habitatge en estoc de promotors per l'INCASOL
- Programa de finançament de les quotes d'urbanització de les ARES per fer-les viables

Francesc Sutrias
Secretari de la Sectorial de Política Territorial
Membre del consorci Metropolità de l'Habitatge