

Seminari Reflexions i Propostes Estat del Benestar

SEEB-SEBAP. Sessió 25-4-2014

“Briefing” Francesc Sutrias

1.- Cal considerar la hiperproducció d’habitatge subjecte a algun règim de protecció pública com una anomalia, des del punt de vista que es pot entendre com un indicador de que el preu de l’habitatge no s’ajusta de manera generalitzada a la renda de les famílies o dit d’una altra manera, el subsector residencial, imprescindible pel creixement econòmic, tendeix a fer bombolles de preus que l’allunyen de l’evolució dels salaris. (Ex: **Les dades del Pacte Nacional** constataven com en el període 1997-2006 els salaris mitjans havien crescut a Catalunya un 30% mentre que els preus mitjans de l’habitatge un 245%; de 1.500 € a 3.300 € en la mitjana de tot Catalunya). També que el 60% de a demanda per a vivenda principal requeria ajut públic per accedir-hi, per superar el llindar recomanat d’ 1/3 dels ingressos d’una llar tipus.

La resposta a aquest comportament només pot provenir de la monitorització que en faci un govern des de la política econòmica aplicant els mecanismes adients.

Al mateix temps però, sóc del parer que s’ha de poder garantir el dret d’accés a l’habitatge a tothom que ho necessiti.

Aquesta es la tendència per exemple que resulta de la clàusula social transversal de l’article 9 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea, quan diu que totes les polítiques de la Unió tendiran entre altres qüestions a la lluita contra l’exclusió social i a una protecció social adequada.

També els articles 14 i el protocol 26 del Tractat de Funcionament estableixen el deure de la Unió Europea de vetllar per la viabilitat econòmica dels Serveis d’Interès General, en un context de promoció de l’accés universal als mateixos.

Finalment, l’article 34 i 36 de la Carta de Drets Fonamentals de la Unió, consagren el dret a rebre ajuts per l’accés a l’habitatge i el dret a l’accés als Serveis d’Interès General en tant i quan promouen la cohesió social de la Unió Europea. Tant es així que el Parlament Europeu ha demanat en la seva Resolució de 15-11-2011 la reforma de la legislació comunitària en sentit extensiu pel que fa a enervar els límits que s’imposen als ajuts estatals als serveis d’interès general

Es a dir, l’existència de grans franges socials que necessitin ajuts per l’accés a l’habitatge com va passar en el punts alcistes del cicle anterior quan d’acord amb les dades del Pacte Nacional el 60% de a demanda per a vivenda principal requeria ajut públic per accedir-hi, per superar el llindar recomanat d’ 1/3 dels ingressos d’una llar tipus, es signe inequívoc d’anomalia econòmica, però l’accés a l’habitatge assequible com a servei d’interès general ha de tendir a la universalitat. Ho diu la legislació catalana (article 4 de la Llei 18/2007) i aquesta es la tendència de la UE.

La primera política d'habitatge doncs, es fer una política econòmica tendent a que el preu de l'habitatge s'adeqüi a la renda de les famílies; de tot l'habitatge en general, no només l'habitatge protegit, que es aquell que per definició, es produeix a un preu inferior al del mercat lliure per precisament adequar-lo a la renda de la gent.

2.- L'escenari de les polítiques públiques, en la revisió dels estats del benestar europeus, que es "fer més amb menys", en el context espanyol i pel que fa a la producció d'habitatge protegit, **implica promoure amb pocs o directament sense ajuts públics.**

Si per definició els instruments econòmics tradicionals per fer que l'habitatge protegit es produís a un preu sota mercat desapareixen- ajuts directes i condicions financeres diferencials- **el factor sòl està cridat a tenir un rol essencial.**

D'altra banda, la generació de sòl suficient per a fer habitatge protegit es un mandat estatutari recollit a l'article 47 de l'Estatut.

Si el sòl esdevindrà l'element clau, es perentori **reflexionar sobre el sistema de reserves urbanístiques de sòl per habitatge protegit** en funció de les previsions de necessitats a curt i mig termini, i **també consolidar uns parcs d'habitatge sotmesos a protecció pública que perdurin en el temps,** amb una massa crítica homologable a la mitjana europea.

Per fer-ho possible es necessari **decidir l'equilibri raonable en els diferents usos possibles de les cessions d'aprofitament urbanístic,** atesa la dialèctica històrica entre la seva utilització per a finançar inversions i despesa o amb destí a polítiques d'habitatge. **També, sobre l'anomalia** que condiona que puguin haver-hi parcs d'habitatge protegit que perdurin en el temps, a saber: **les zonificacions urbanístiques que el planejament reserva per a fer habitatge protegit, desapareixen tan bon punt els habitatges que s'hi promouen esgoten els terminis de vinculació al règim jurídic de l'habitatge protegit.**

Pel que fa a la **gestió dels parcs de promoció pública, el Dret de Superfície** esdevé un mecanisme per evitar l'apalancament financer de l'administració.

Entre d'altres, es pot atorgar el dret de superfície sobre el sòl per tal que una empresa edifiqui i llogui o transmeti la propietat superficiària; es pot transmetre la propietat superficiària a una empresa privada per tal que gestioni el parc; es pot transmetre directament la propietat superficiària al destinatari final.

Els gestors dels **parcs de promoció privada han de ser creditors dels ajuts necessaris per compensar les obligacions de servei públic** pròpies del servei d'interès general, garantint-ne la viabilitat econòmica, quan el factor sòl no sigui suficient. Els ajuts estan plenament justificats d'acord amb la definició de servei d'interès general de la promoció d'habitatge que fa la Llei catalana 18/2007 en relació a l'article 14 del Tractat de Funcionament de la Unió que garanteix els ajuts per compensar les obligacions de servei públic en termes de manteniment de la viabilitat econòmica dels serveis d'interès general.

3.- De manera selectiva els **ajuts directes** s'haurien de redirigir cap als **llogaters usuaris del parc i altres afectats per les taxes de sobre cost detectades estadísticament** en relació als diferents règims de tinença, degudament ponderades en funció dels ingressos.

4.- Les darreres resolucions del Parlament de Catalunya, per exemple la **Resolució 577/X de 13 de març subsegüent al debat sobre la pobresa**, demana reflexió sobre el règim jurídic de l'habitatge protegit per evitar la simple desqualificació pel pas del temps; reflexió sobre la massa crítica que ha de tenir a Catalunya el parc d'habitatge protegit, amb caràcter previ a qualsevol operació de venda massiva dels estocs existents, en el marc d'un instrument idoni per aquest anàlisi, el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge que concreti el mandat de solidaritat urbana a Catalunya, es a dir que un % determinat del parc en un escenari temporal determinat estigui subjecte a algun règim de protecció pública.

Francesc Sutrias