

# PLA TERRITORIAL SECTORIAL DE L'HABITATGE: VALORACIÓ DE CCOO DE CATALUNYA

---

## Antecedents

La Generalitat de Catalunya ha presentat el pla sectorial de l'habitatge a l'última reunió del Consell de l'Habitatge (PTSH) en compliment de la [Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge](#), tal com estableix el seu article 12.

El principal objectiu del Pla és garantir que totes les noves llars que es formaran en els 15 anys següents a l'aprovació del Pla, la majoria de les quals seran de persones joves, puguin accedir a un habitatge digne i adequat en termes de preu, localització, règim de tinença, superfície, i estat de conservació. Per assolir-ho, el Pla concreta i territorialitza les actuacions que cal dur a terme, en aquest període, en matèria d'habitatge, delimita les àrees de demanda residencial forta i acreditada; planteja incrementar el parc de lloguer social fins el 5%, i defineix les zones de rehabilitació prioritària per a patologies estructurals.

Recordem que aquesta llei ha estat modificada en dues ocasions:

- Per la Llei 9/2011, de 29 de desembre de 2011, de promoció de l'activitat econòmica. Amb la finalitat principal d'impuls del sector immobiliari, es van introduir mesures com la facilitació de l'accés als habitatges de protecció oficial, la flexibilització dels requisits en els edificis de nova construcció, l'eliminació de determinades reserves urbanístiques i la supressió de l'informe preceptiu sobre les determinacions del pla urbanístic, entre altres mesures.
- La Llei 5/2012, del 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics, que posteriorment va ser derogada per la Llei 05/2017 de mesures fiscals, financeres i administratives amb la regulació dels establiments turístics.

Finalment el Govern de la Generalitat presenta aquest pla, que s'hagués pogut concretar molt abans, després d'una gran pressió social:

- ILP de la dació en pagament, que un cop acceptada a tràmit, és retirada pel grup promotor a causa de les esmenes presentades pel PP, que buidaven de sentit la ILP.

- ILP de Mesures Urgents per fer front a l'Emergència Habitacional i a la Pobresa Energètica admesa a tràmit i aprovada pel Parlament de Catalunya: Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. Aquesta llei va ser suspesa pel Tribunal Constitucional.
- Mobilització convocada per amplis sectors de la societat catalana sota el lema **«Els drets no se suspenen: treball digne, drets socials, democràcia real»**
- Com a conseqüència d'aquesta mobilització el Parlament de Catalunya convoca un ple per abordar els problemes d'emergència social i s'aprova la resolució 17/XI, en la qual s'insta al govern de la Generalitat de Catalunya a prendre mesures concretes. Al mateix temps és constituïda una Comissió de seguiment.
- Mobilització **«Es pot fer ara! Per uns pressupostos socials»**.
- S'aprova la [Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial](#).

## VALORACIÓ DEL PLA TERRITORIAL SECTORIAL DE L'HABITATGE

### Introducció

Segons el darrer informe de CCOO de Catalunya «[Una aproximació a la pobresa en el treball](#)», el 23,6% de la població a Catalunya està en risc de patir situacions de pobresa i exclusió social. El treball digne i els salaris i les pensions dignes són la millor manera de combatre l'exclusió i garantir el dret a l'habitatge, condició aquesta indispensable per reduir les desigualtats socials.

La crisi ha posat de manifest la feblesa d'aquests drets i ha deixat precarietat laboral, salaris baixos i no garantits i exclusió habitacional, entre d'altres.

La manca absoluta de polítiques d'habitatge va portar a l'endeutament de les famílies i, com a conseqüència, a la pèrdua de l'habitatge: segons la [memòria de 2015 del Tribunal de Justícia de Catalunya](#), dels gairebé 30.000 alçaments realitzats judicialment, el 34% corresponen a alçaments hipotecaris i el 63% a la llei d'arrendaments urbans. Al marge d'aquestes xifres cal afegir-hi els desnonaments "acordats", que no arriben als tribunals.

Abandonar l'habitatge a la llei del mercat ha deixat desprotegides moltes famílies. El preu està descontrolat i el seu ús també. Segons l'Incasòl, els preus mitjans del lloguer a Barcelona han augmentat el 19% des de l'inici de la crisi i només en els exercicis del 2015 i el 2016 l'increment ha estat del 13%.

A més, cal recordar que la despesa en habitatge (lloguer, llum, aigua, gas,) no hauria de superar el 30% dels ingressos en tots els casos, no només quan ens referim a lloguer social. Calen polítiques clares i això és el que s'espera dels governs que diuen estar preocupats per l'habitatge i que prioritzen les polítiques socials.

#### En relació al contingut del Pla

El PTSH presentat pel govern de la Generalitat parteix d'un bon estudi exhaustiu sobre la situació de l'habitatge a Catalunya i l'anàlisi d'alguns dels indicadors que expliquen les dificultats d'algunes famílies per accedir-hi, com pot ser el salari, però s'oblida, per exemple, de la precarietat laboral.

Es defineixen, per primera vegada, les àrees de demanda forta i acreditada, les àrees subjectes al dret de tanteig i retracte i les zones de rehabilitació prioritària.

El pla també recull una memòria econòmica en què es concreta la inversió de 7612,60 milions d'euros en 15 anys pel suport públic a 315.500 llars. Amb aquest pla es pretén incrementar un 3%, en 15 anys, els pisos de lloguer social per assolir el 5% de les llars principals.

El pla preveu el desenvolupament de 4 plans específics que encara no estan detallats i desconeixem els seus objectius més enllà de les informacions aparegudes en premsa:

- Pla específic d'habitatge a les zones rurals.
- Pla per desenvolupar el dret a l'habitatge de lloguer amb preus de referència que, segons informacions aparegudes en premsa, no pretén intervenir en el mercat per garantir l'ús social de l'habitatge.
- Pla pel dret a l'habitatge digne i adequat entre les persones grans.
- Pla de lluita contra el "sensellarisme" basat en el "housing first"

#### En síntesi

- Aquest no es un pla ambiciós perquè no respon a la situació ni a les dificultats objectives creixents per accedir a un habitatge digne.
- No defineix una primera fase, del tot imprescindible, per resoldre els problemes greus actuals d'accés a l'habitatge i frenar els desnonaments que creixen cada any.

- No trenca amb un model que s'ha demostrat fracassat i destina 712,5 milions d'euros per l'habitatge de protecció oficial de compravenda. En concret es volen construir 142.500 habitatges, el 45% del total que contempla el pla.
- Durant els dos primers anys de desenvolupament del pla **no es preveu destinar cap recurs a l'habitatge de promoció de lloguer públic.**
- L'objectiu d'incrementar un 5% de pisos de lloguer social és del tot insuficient si tenim en compte que a nivell europeu els percentatges actuals de pisos de lloguer social oscil·len entre un 20 % i un 30%.
- La inversió més important d'aquest pla va destinada a l'adquisició d'habitatge dels bancs i dels grans tenidors, 2.320 milions d'euros (30% del total), habitatge aquest que com sabem prové, en la seva major part, dels alçaments hipotecaris. En lloc d'això s'haurien de canalitzar a través del fons d'habitatge social que ja existeix.
- La inversió prevista és del tot insuficient (273,8 milions d'€ el primer any i 325,7 milions d'€ en el segon)
- Malgrat que es preveuen revisions del pla quinquennals no es marquen objectius concrets per aquests períodes.
- Malgrat que el pla planteja que es tindran presents els plans locals, no es concreta de quina manera es farà i com es coordinaran les iniciatives dels governs locals.
- El pla hauria de recollir, al nostre entendre, recomanacions de canvis legislatius a la llei d'arrendaments urbans, responsable del creixement accelerat de famílies desnonades per no poder pagar el lloguer. Aquest marc legislatiu, en el context actual ha contribuït a l'augment de l'oferta de pisos turístics de dubtosa legalitat i, en conseqüència, als increments sense control dels pisos de lloguer.

## **UN PLA QUE NO DÓNA SOLUCIÓ AL PROBLEMA D'ACCÉS A L'HABITATGE DEL JOVENT**

Entre 2007 i 2017 l'emancipació juvenil ha caigut estrepitosament del 32% al 24%, dada molt vinculada a la vulnerabilitat dels i les joves en el mercat de treball, amb contractes temporals, parcials i precaris que limiten molt l'accés a l'habitatge, sobretot quan els demanen avans o avançar un any sencer de lloguer, entre d'altres requisits insalvables.

L'habitatge és un dret de ciutadania que ha passat a ser una mercaderia més i la confrontació del dret a l'habitatge amb el dret a la propietat està vulnerant per a molts joves l'opció de gaudir d'una vida privada i familiar. Per això Acció Jove de CCOO de Catalunya ve reclamant de fa temps la regulació de l'especulació de les inversions internacionals en habitatge amb un nou recàrrec impositiu.

En relació als ajuts al lloguer, és contradictori que el govern de Catalunya situï un canvi de concepció que passi de compra a lloguer i que no s'aportin ajuts reals al lloguer. Els joves se senten enganyats quan des de les organitzacions juvenils, com Acció Jove de CCOO de Catalunya, comprovem que només un 11% del jovent rep actualment ajuts al lloguer.

A més, a Catalunya es pot desgravar el lloguer fins els 32 anys, mentre que a d'altres comunitats autònomes es pot fer fins els 35. Aquest fet desincentiva i perjudica encara més aquells joves que ja accedeixen a un pis en males condicions. Per això els joves de CCOO de Catalunya han proposat fomentar models alternatius d'habitatge.

Cal tenir en compte que l'indicador de referència al lloguer impulsat per la Generalitat no és vinculant, és a dir, no regula el preu del lloguer i, per tant, és una eina poc realista i poc útil. No s'hauria de premiar aquells que la utilitzen sinó que s'hauria de limitar a aquells que volen fer negoci amb els habitatges. A més, aquest indicador no contempla en cap moment ni el SMI ni cap indicatiu que faci referència al poder adquisitiu real de la població.

Finalment, CCOO lamenta el doble desnonament que pateixen els joves fent referència a aquells que no poden accedir a l'habitatge de cap manera i a aquells ja han accedit a un però que els fan fora perquè només tenen un contracte amb un màxim de tres anys, i per tant, molt poca estabilitat.

Barcelona, 2 d'agost de 2017