

**TAULA D'ENTITATS DEL TERCER SECTOR SOCIAL DE CATALUNYA
DRET A L'HABITATGE: NOVES SOLUCIONS, NOVES POLÍTIQUES
12 de juny de 2012**

Articular noves solucions per a l'accés de les rendes baixes a un habitatge de compra o de lloguer.

1.- Diagnosi:

1.1.- Què és un habitatge?

- un dret universal bàsic
- un dret interrelacionat amb les necessitats socials bàsiques
- un valor que va més enllà del valor econòmic i de canvi
- el primer espai d'identitat i sociabilitat
- un valor simbòlic

1.2.- 70 anys de política pública d'habitatge

- del franquisme a la democràcia: la cultura de la propietat (si son propietarios no seran revolucionarios)
- la iniciativa pública com a subsidiària de la privada
- ajuts i subvencions per a promotors i adquirents
- la lenta i tímida introducció del lloguer social (poc i car!)
(quadre comparatiu a Europa, evolució)
- els ARE: una solució d'emergència (apunta alguna de les línies d'actuació necessàries).

1.3.- Demanda i oferta

- la demanda s'ha adaptat a l'oferta
- l'oferta s'ha basat en la capacitat econòmica dels adquirents i les ofertes de finançament (gràfic reducció superfícies amb excuses sobre reducció persones/llar)
- la demanda mileurista i la poca oferta d'HPO (gràfic HPO respecte lliure i evolució preu mitjà habitatge i sous)
- l'oferta pública: propietat versus lloguer

1.4.- la demanda d'habitatge social

- una demanda que serà creixent
- identificació de la demanda:
 - grup 1: mileuristes => 350 a 700€/mes
 - grup 2: sense ingressos => protecció social/reorientació i adaptació
- tendències previsible
- un objectiu: la distribució dels ingressos familiars (30/40/30)
- una condició necessària: cal canviar les polítiques públiques i les mentalitats!

1.5.- els components del preu de l'habitatge

- règim de tinença (Propietat, dret de superfície, lloguer i cessió d'ús) => quadre comparatiu
- sòl (venda o dret de superfície)
- sistema de promoció (privada, pública, cooperativa,...)
- altres

2.- Noves Solucions:

2.1.- solucions en temps de crisi:

- la crisi està dibuixant un futur molt diferent (índex d'atur estabilitzat en % per sobre del 20%; pensions més baixes, poder econòmic cada cop més difús i més poderós; administracions públiques sobredimensionades i amb menys recursos; ...)
- les polítiques d'habitatge han d'estar orientades a satisfer les necessitats dels usuaris
- tots plegats hem de canviar el xip: de la propietat a la flexibilitat
- la concertació (administració i organitzacions de l'economia social) com a solució

2.2.- Flexibilitat, mobilitat, sostenibilitat i eficiència energètica

- Tipologies adaptades al cicle vital: Habitatge base, familiar, plus i assistit.
- Edificis amb espais i serveis comuns.
- Edificis amb instal·lacions comunes.
- Construcció industrialitzada.
- Instal·lacions comunes a diferents escales (edifici, sector urbà, barri,...).

2.3.- Per rendes baixes: cooperatives d'habitatge d'impuls públic (municipal)

- Sòl públic en dret de superfície
- Habitatges en dret de superfície, lloguer o dret d'ús
- Edificis per cada tipologia base, familiar, plus i assistit
- Promoció en règim cooperatiu:
 - cada edifici una fase
 - una cooperativa amb totes les tipologies
 - cooperativa d'habitatges, serveis i consum

2.4.- ...i per les rendes encara més baixes?

- la concertació administracions i organitzacions del tercer sector social
- un procés d'acolliment, reorientació i adaptació social
- acolliment i habitatge, primer pas per la reorientació
- reorientació laboral, treball social i treball remunerat
- adaptació social i incorporació a una cooperativa d'habitatges d'impuls públic

2.5.- Ecosistemes cooperatius

- Una agressió global exigeix una resposta global
- Intercooperació estable i dinàmica
- Habitatge, formació, alimentació, finançament,... (sanitat, pensions?)
- Ecosistemes complementaris

2.6.- El finançament cooperatiu

- Edificis de titularitat i gestió cooperativa
- Finançament propi i extern: garanties dobles (socis, cooperativa i administració)
- Finançament extern: 50% del valor en venda (compte: demostrar-ho al quadre comparatiu)
- Un objectiu a l'abast: les cooperatives d'estalvi i crèdit

3.- Noves polítiques

3.1.- Polítiques de sòl públic

- creació d'un patrimoni públic de sòl que s'incrementi gradualment
- impossibilitat de transmissió del sòl públic destinat a l'habitatge
- cessió del sòl públic, gratuïta, en dret de superfície o per concessió

3.2.- Polítiques de promoció d'habitatge social

- impuls de cooperatives d'habitatge municipals
- concertació amb cooperatives existents
- concertació amb entitats del tercer sector social per a programes de reorientació i adaptació que parteixin de l'ús temporal gratuït d'un habitatge

3.3.- Polítiques fiscals

- que afavoreixin la rehabilitació per al lloguer
- que afavoreixin la rotació d'habitatges
- que penalitzin la desocupació o la infraocupació
- que redueixin a "0" la fiscalitat aplicada al dret d'ús
- que afavoreixin les instal·lacions comunitàries

3.4.- Polítiques i POLÍTICA

- no hi ha polítiques sense assignació de recursos
- augmentar l'assignació econòmica no comporta arreglar el problema
- cal establir polítiques pròpies en matèria de sòl i d'habitatges
- el marc autonòmic ha arribat al seu sostre
- l'autonomia que ens cal, també en matèria de sòl i habitatge, és la de Portugal!

Pere Pugès i Dorca
Gerent de Projectae, sccl