

L'HABITATGE ÉS UN DRET GARANTIM-LO



PLA INDEPENDITZA'T

L'ofensiva neoliberal no té aturada en la seva cerca infinita de benefici. Des de la gran crisi de beneficis dels anys 1970, el capitalisme ha fet un gir per cercar noves formes de seguir expandint les seves branques. En aquest sentit, les elits han dut a terme una gran aposta per mercantilitzar aquelles necessitats que ens són inherents en la nostra condició d'éssers humans. Aquí hi entra també l'habitatge.

Una petita mirada al passat ens permet veure com als anys 1960, l'habitatge públic era una realitat a l'estat espanyol. Hi havia un gran sector de la població que vivia de lloguer tant públic com privat. Amb la liberalització de l'economia es fa una forta aposta perquè amples capes de la població passin a ser propietàries de les llars a on viuen. Així, especialment des dels anys 1990 s'agafa la via de la construcció com un pilar de l'economia i d'aquí neix el boom immobiliari. Arran d'aquesta situació es genera una necessitat, una aspiració a haver de tenir no només un habitatge, sinó dos o tres per les vacances. Les entitats bancàries veuen en això una gran oportunitat de negoci i inicien una concessió de crèdit massiva. Aquesta situació s'allarga fins a la gran crisi de 2008 quan esclata la bombolla. L'impacte en l'economia fa que una gran part de la població no pugui fer front als pagaments dels crèdits. Els bancs i caixes comencen a executar hipoteques, però molts d'ells fan fallida per la caiguda del valor dels habitatges. El pla de la UE és rescatar als bancs i no a les persones i, precisament així, es fa l'any 2012 a l'estat espanyol. A partir d'aquest moment i sota els criteris dels acords de Basilea III, l'accés al crèdit queda molt restringit: cal tenir un 30% del valor de l'habitatge estalviat (20% d'entrada i 10% d'impostos), la qual cosa fa que només uns pocs puguin accedir a tenir habitatges en propietat. Això produeix una progressiva concentració de l'habitatge en poques mans (grans tenidors, fons voltor i bancs), mentre la resta ha de viure, necessàriament, de lloguer. Aquesta situació fa que una gran part de la població estigui sotmesa als preus de lloguer que uns pocs imposen. Aquests propietaris no dubten a l'hora de mantenir-ne un gran nombre d'ells buits per tal de produir un augment dels preus. Són precisament aquests mateixos propietaris els que, amb una mentalitat completament extractivista, es dediquen a fer negoci a costa d'una necessitat tan bàsica com la de tenir un sostre sota el qual viure. Així, fons voltor com Cerberus, Blackstone o Lone Star es converteixen en els majors desnonadors, tot i no ser els únics (hi ha 20 desnonaments al dia a Catalunya). Simultàniament i aprofitant l'auge descontrolat del turisme, cada cop més, es destinen pisos a lloguers de temporada o com Habitatges d'Ús Turístic (HUTs). Tot això produeix una disminució de l'oferta d'habitatges destinats a la seva veritable raó de ser, és a dir que hi visqui la ciutadania.

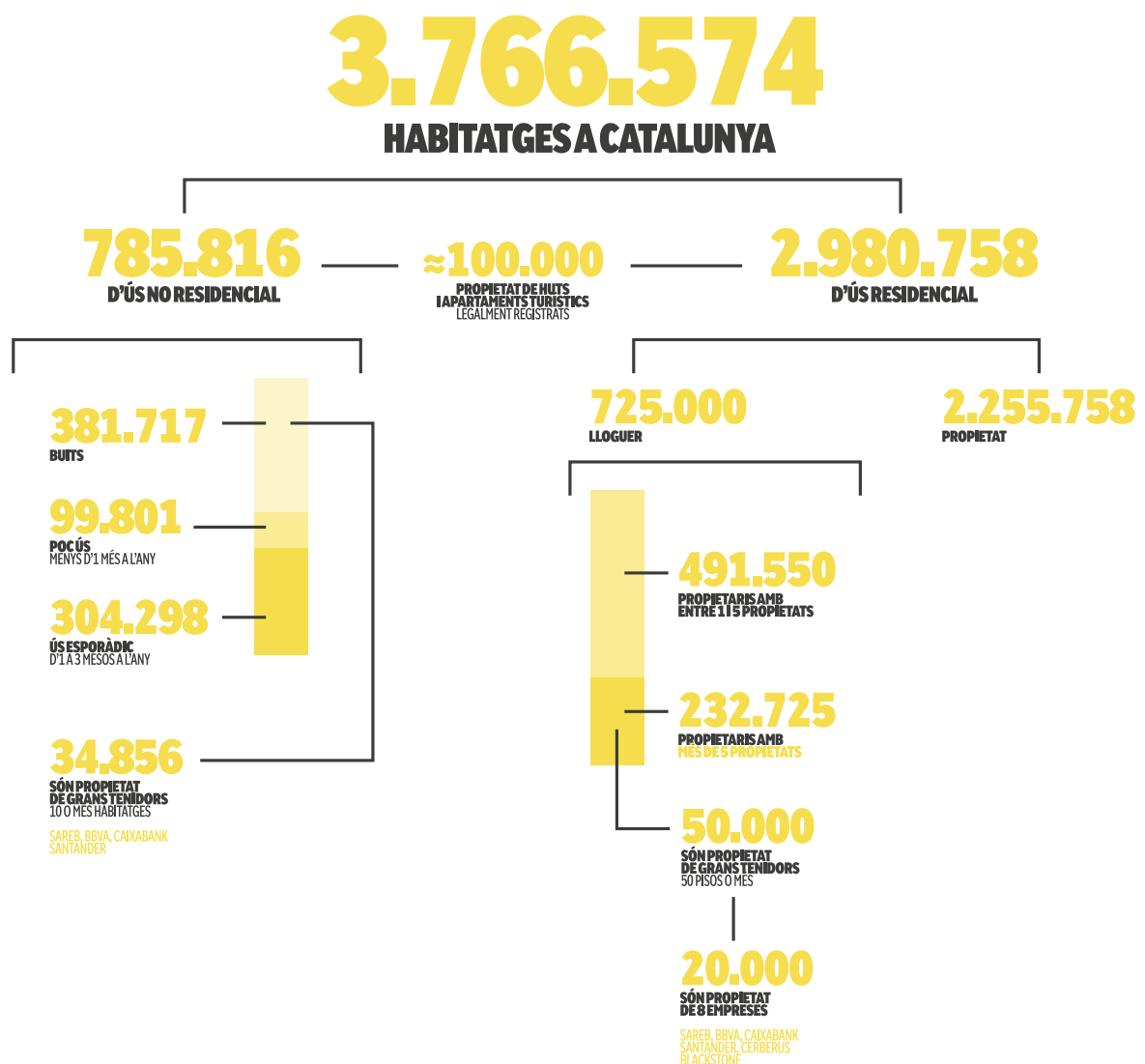
És per aquesta emergència en matèria d'habitatge, entre d'altres, que ens trobem davant d'una profunda crisi social i ecològica. Hem de fer front a aquesta situació. Hem d'apostar per una Nova Economia Catalana que ens permeti avançar en clau nacional i social, simultàniament, perquè no podem entendre una independència que

no es fa per les majories. Una Nova Economia Catalana que aposti pel control públic en tots aquells sectors que són essencials per garantir que no es fa negoci a costa de les nostres vides. Per això fem una aposta forta per un parc públic d'habitatge que ha de ser una de les pedres angulars de Catalunya.

RADIOGRAFIA DE L'HABITATGE A CATALUNYA

D'acord amb les dades del cens d'habitants i habitatges elaborat per l'INE, a Catalunya **tenim prop de 4 milions d'habitatges amb una població que no arriba als 8 milions**. La primera conclusió que traiem d'aquesta dada és que no tenim un problema de manca d'habitatges a Catalunya, sinó d'una mala distribució.

Recolzant-nos també en dades oficials de la Generalitat de Catalunya, l'Incasòl i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), elaborem el següent diagrama.



D'aquestes dades en traiem les següents reflexions:

- Tenim gairebé **800.000 habitatges d'ús no residencial**, és a dir es tracta de pisos d'ús esporàdic (menys de 3 mesos d'ús l'any), poc ús (menys d'un mes d'ús l'any) o directament estan buits, sent aquests últims prop de 400.000.
- D'entre els pisos buits, **34.856 estan en mans de grans tenidors**, molts d'ells provinents de les execucions hipotecàries arran de la crisi de 2008, els quals han quedat en mans de bancs o la SAREB. Això vol dir que es tracta dels anomenats "actius tòxics" que es van pagar amb diners públics.
- Per un altre costat, tenim els pisos d'ús residencial, la majoria d'ells en propietat, incloent-hi els sotmesos a un préstec hipotecari (sovint amb uns alts interessos).
- Dins aquest gran grup s'inclouria els que estan actualment en règim de lloguer. D'acord amb les dades de l'Incasòl, estaríem parlant d'uns 725.000. D'aquests, aproximadament, **50.000 estan en mans de megatenidors** (és a dir, propietaris amb 50 o més habitatges). Dins d'aquests, 20.000 són de només 8 empreses com ara La Caixa, BBVA, Banc de Sabadell, Blackstone, Cerberus, etc.).
- Per acabar, tenim uns **100.000 Habitatges d'Ús Turístic (HUTs)** i apartaments turístics, que naturalment tampoc serveix per garantir el dret a l'habitatge de la ciutadania.

Deixant de banda els pisos buits que són sobre els quals gira el Pla Independitza't que es desenvolupa en la secció següent, cal fer uns breus apunts sobre les dades dels habitatges d'ús residencial. Tenim una autèntica situació d'emergència en matèria d'habitatge que cal afrontar.

- D'acord amb les dades del Departament de Drets Socials de la Generalitat, l'any 2022 (l'últim que s'ha fet públic) el **nombre total de llançaments practicats va ser de 8.574**.
- L'últim any va acabar amb **rècord de desnonaments** sol·licitats per la Generalitat en pisos públics¹.
- Existeix un **racisme immobiliari** cavalcant al qual estan sotmeses milers de persones en el nostre país², no només per part de les agències privades, sinó sovint per la mateixa administració.
- Tenim una llei estatal poc contundent amb matèria sancionadora, amb forats i amb la incertesa de si es podrà aturar el degoteig de pisos que acaben en el **lloguer de temporada o el lloguer per habitacions** que s'està produint per tal de defugir l'esmentada regulació.
- Igualment, ens trobem amb la incertesa de com avançarà la **regulació dels HUTs**, amb un lobby turístic i una dreta estrenyent per continuar prioritant el benefici d'uns pocs per davant dels drets de la majoria.
- Tot i que el nombre de la població que té un habitatge en propietat ha disminuït (inclosos els que es financen amb crèdits hipotecaris), el **deute de les famílies ha augmentat**. En molts casos el lloguer suposa més d'un terç dels ingressos de la llar i això està ofegant moltes famílies.

¹<https://www.ccma.cat/3cat/record-de-desnonaments-sollicitats-per-la-generalitat-en-pisos-publics/noticia/3284128/>

²<https://directa.cat/habitatge-amb-pany-i-forrellat-racista/>

No podem continuar presenciant una violació sistemàtica del dret a l'habitatge d'un ample sector de la població mentre uns pocs megatenidors controlen el mercat (50.000 habitatges). Cal expropiar els fons voltor i entitats bancàries i incorporar aquests habitatges al parc públic d'habitatge com una mesura que ajudaria a pal·liar la situació de les llars més vulnerables.

Adicionalment, cal apostar per la suspensió immediata dels desnonaments quan no hi hagi una alternativa residencial; una llei catalana d'habitatge que continguin les rendes i estableixi contractes de durada indefinida; i un parc públic d'habitatge robust. Precisament aquests tres eixos són els que guien el **Pla Independitza't**.

PER QUÈ CAL UN PLA INDEPENDITZA'T?

La majoria de postures entorn de la qüestió de l'habitatge aposten per construir més i augmentar així l'oferta. Aquesta opció sovint s'acompanya amb una promesa de què es garanteixi un nombre elevat d'HPOs en totes les noves construccions o grans rehabilitacions. Tot i compartir la necessitat d'augmentar els percentatges d'HPO, creiem que la construcció massiva no pot ser la via de sortida a aquesta situació. Trobem il·lusori pensar que les mateixes polítiques d'especulació urbanística que són l'arrel d'aquesta crisi siguin les que ara ens han de salvar. Res no garanteix després d'haver invertit milions d'euros públics en la construcció d'aquests habitatges³ que després aquests no acabaran en el mercat lliure. Aquestes estratègies només serveixen per afavorir els interessos d'uns pocs com La Caixa, tal com està passant ara⁴.

No n'hi ha prou amb promeses de què una part dels HPOs seran per "facilitar" que els joves puguin tenir un habitatge. Hem de garantir els drets com el de l'habitatge, no pal·liar els efectes més adversos d'un sistema depredador. La necessitat d'actuar és evident quan llegim que **els joves catalans han de destinar més del 100% del sou al lloguer** si volen emancipar-se sols⁵; o que **l'edat d'emancipació dels joves se situa per sobre dels 30 anys**, sent la més alta en dues dècades⁶.

Aquest escenari de precarietat és extensible a altres àmbits com el laboral o l'educatiu. De fet, podem parlar d'una precarietat de perspectiva vital que s'evidencia amb els gravíssims problemes de salut mental que pateix el jovent, concretats amb l'esgarrifosa dada de què el suïcidi és ja la primera causa de mort entre els més joves⁷. No és un problema del futur, és un problema d'ara.

L'habitatge és un dret fonamental, el qual contribueix al ple desenvolupament de les persones. Resulta innegable que un gran sector de la població no el té garantit i que això està generant que no es pugui iniciar uns processos vitals que ens són inherents. És un problema transversal, però que entre el sector més jove de la població està molt més generalitzat. És per això que cal el **Pla Independitza't**, perquè l'accés a l'habitatge ha d'estar

³<https://destapemlacaixa.sindicatdellogateres.org/habitatge-de-desproteccio-oficial/>

⁴<https://www.ccma.cat/324/lhabitatge-protigit-sesfuma-larea-de-barcelona-perdra-la-meitat-del-que-te-en-7-anys/noticia/3215244/>

⁵<https://www.ccma.cat/324/els-joves-catalans-han-de-destinar-mes-del-100-del-sou-al-lloguer-si-volen-emancipar-se-sols/noticia/3271274/>

⁶<https://www.ccma.cat/324/marxar-de-casa-dels-pares-als-30-anys-ledat-demancipacio-la-mes-alta-en-dues-decades/noticia/3245240/>

⁷<https://www.publico.es/sociedad/sanidad/suicidio-principal-causa-muerte-jovenes-aumenta-ano.html>

garantit per tothom sense haver d'arribar a una situació límit. Avui dia una persona jove si no té la sort de rebre una herència no es pot emancipar. El lloguer és inassequible i accedir a una hipoteca requereix tenir disponible el 30% del preu entre impostos i entrada (a banda d'assumir uns interessos altíssims). En aquest sentit, volem apostar per garantir que tota la població d'entre 21 i 35 anys pugui tenir a la seva disposició un habitatge en cas que el necessiti per emancipar-se.

QUINS SÓN ELS PASSOS DE LA NOSTRA PROPOSTA

1. A Catalunya tenim gairebé **400.000 pisos buits**, mentre, simultàniament, hi ha tot un sector jove de la població que no pot accedir a l'habitatge.
2. Iniciem una aposta valenta per garantir l'habitatge a tothom que el necessiti per tal d'emancipar-se **entre l'edat de 21 i 35 anys**.
3. D'acord amb la població que hi ha en aquesta franja d'edat (dades de l'Idescat) es fa un repartiment d'entre 1 i 3 persones per habitatge i es calcula que serien necessaris **32.500 habitatges per cada generació**, és a dir per cada any de naixement.
4. El pla contempla anar desplegant la proposta any per any i generació per generació. Així, s'hauria de començar per l'**expropiació dels prop de 35.000 pisos buits en mans de grans tenidors**, molts dels quals ja van ser rescatats amb els nostres impostos amb el rescat bancari de 2012. Aquesta quantitat hauria de servir per cobrir el primer any d'una de les generacions, per exemple, tota la població de 26 anys en aquell moment que no tingui garantit poder-se emancipar. Entenem que aquesta primera onada d'incorporacions al catàleg de pisos del pla hauria de tenir un cost mínim, ja que la majoria d'aquests habitatges formen part dels immobles que van passar a formar part d'entitats bancàries i la Sareb gràcies al rescat bancari. És a dir, aquests habitatges ja s'han pagat i, en conseqüència, haurien de ser expropiats sense indemnització.
5. Es fa un càlcul de què la demanda d'habitatges serà decreixent amb el pas del temps pel fet que noves generacions (cada any de naixement) que hagin d'accedir-hi podrien entrar a compartir pis amb algunes de les persones de generacions anteriors. En conseqüència, ens trobarem amb una demanda decreixent que també afectarà positivament al preu de la resta d'habitatges exclosos del pla, ja que no es trobaran tan demandats.
6. Amb la resta dels 400.000 pisos buits farem un estudi per determinar l'estat d'aquests i poder desplegar el pla de forma progressiva. És per això que seria necessari la **creació d'un observatori català d'habitatge**: una entitat dedicada a recopilar, analitzar i difondre dades relacionades amb l'habitatge a Catalunya. Amb aquestes dades a la mà serà possible determinar l'origen de tots els habitatges d'ús no residencial i així esbrinar si també procedeixen del rescat bancari.
7. Simultàniament, el mateix observatori ha de dur a terme una anàlisi de l'estat dels habitatges per tal de constatar l'estat de tots ells i concretar si la raó de què estiguin buits és perquè no estan en condicions de ser habitats. En cas que sigui necessària una rehabilitació cal incorporar a l'equació una **constructora pública**. Aquesta durà a terme tasques de rehabilitació a canvi de la cessió de l'ús de l'habitatge (temporal, però lligat a un dret d'opció o de tanteig i retracte) i així poder-lo incorporar al catàleg de pisos del pla.
8. En aquesta mateixa línia i de forma més generalitzada, caldria fer ús de les diferents eines legals com ara el dret de **tanteig i retracte, dret d'opció i usdefruit** per tal d'incorporar tots aquests pisos buits al parc públic d'habitatge.
9. Un cop es concedeixi la fitxa a la ja aprovada Banca Pública de Catalunya, aquesta serviria per poder finançar

sense interessos abusius les esmentades promocions i rehabilitacions amb criteris socials i ètics.

10. A tots els contractes de lloguer compresos dins el Pla Independitza't se li aplicaria la **lleï catalana de lloguers que garanteixi contractes de durada indefinida** i unes rendes contingudes. És a dir, els llogaters tenen la garantia de poder romandre a la llar fins que desitgin abandonar-la.

11. Per tal d'evitar situacions com les actuals en què molt jovent es veu forçat a conuiuïre amb 3 o més persones proposem limitar-ho a un màxim de 3 convivents, sent una opció, però, accedir-hi de forma individual o per parelles. Proposem un **lloguer estàndard de 400€ per habitatge**. Això pot arribar a voler dir 133€ per persona.

12. Els ingressos obtinguts per aquests lloguers suposen una entrada de fons a l'administració de més de 156M€ (**Annex 1**). Amb aquests es podria contractar **unes 650 persones amb feina pública** que garanteixin el bon funcionament del mateix pla, a banda, de poder destinar el romanent a augmentar el pressupost de l'Incasòl per poder continuar desenvolupant polítiques d'habitatge per la resta de la població.

13. El Pla genera uns ingressos propis i, addicionalment, suposa un estalvi en partides de la conselleria de dret socials que van precisament destinades a pal·liar els efectes de l'emergència residencial. Aquestes xifres sumades a un compromís de destinar un 1,5% del PIB en habitatge podrien ser suficients per sufragar el cost de la proposta (**Annex 2**).

ELS EFECTES

- **Cal connectar la proposta amb la campanya de salut** que la CUP ha reivindicat des de fa anys. És necessari entendre la salut com molt més que la simple manca de malalties i, en aquest sentit, lligar la cobertura de les necessitats bàsiques – com és l'habitatge – amb aquest estat de salut. Naturalment, també cal incloure aquí la salut mental que com s'ha vingut desenvolupant en aquest document és un greu problema entre la gent jove, tenint com a causa, entre d'altres, la precarietat que viu el jovent en matèria d'habitatge.
- La distribució dels habitatges suposa una gran oportunitat per **desenvolupar un urbanisme responsable i democràtic** que eviti la segregació per barris en funció de raça, classe o renda. A banda, també fa possible un repartiment arreu del territori que ens ajudi a impulsar el pla territorial que serveixi per combatre l'envel·liment de la població d'algunes comarques.
- La proposta també obre la porta a abordar un tema que preocupa a molts municipis com és la **finalització de moltes promocions de nova construcció que es van aturar arran la crisi de 2008** i continuen d'aquesta manera per ja més d'una dècada. La **creació de la constructora pública** que pugui acabar aquestes promocions seria clau en aquesta estratègia.
- És una aposta amb una clara vessants transversals:

Feminista

Aquesta mesura ha de servir perquè cap persona vegi en perill el fet de poder tenir un sostre determinat per la forma afectiva-relacional ni al concepte "unitat familiar". Tot individu, pel mer fet de ser resident, en té dret. Des d'una perspectiva feminista això representa un canvi substancial, ja que les qüestions econòmiques són, en molts casos, una de les traves per l'alliberament personal i de gènere de moltes dones. La no dependència de la parella en el moment de pensar si es podrà fer front a les despeses que genera tenir un habitatge, planteja la possibilitat de poder trencar amb una relació abusiva amb una disminució del xantatge econòmic que hi opera i no estableix beneficis fiscals que premiïn determinades formes afectives, com les desgravacions entorn la pa-

rella de fet o el matrimoni. L'habitatge públic és, a més, garantia que ningú es quedi sense una llar, independentment de si pertany a la comunitat LGTBI o no.

Antiracista

Actualment, les persones racialitzades pateixen una discriminació sistemàtica a l'hora d'accedir a quelcom tan essencial com una llar. Per un costat, la majoria d'immobiliàries filtren els potencials clients d'acord amb el seu origen. El cribratge, però, va més enllà exclouent a molt catalans racialitzats que veuen com se'ls discrimina de forma flagrant en comparació amb altres ciutadans. Tanmateix, la discriminació no queda reduïda al sector privat. Les mateixes administracions són les que deixen fora de les sol·licituds d'un habitatge social a persones no regularitzades, empenyent-les a buscar una llar en condicions d'escassa salubritat, perillositat i ambients violents, per finalment acabar criminalitzant l'okupació. El Pla Independentitza't garanteix que tothom tingui accés a una llar digna, estimulante, a més a més, la cohesió social en comptar amb una distribució territorial que les desigualtats territorials i elimini la segregació per barris.

Antifeixista

En un moment d'auge dels discursos d'odi, tenim l'obligació de posicionar-nos com a alternativa al capitalisme i fer front a les propostes de l'extrema dreta. Això és especialment rellevant entre els sectors més joves que veuen com amb unes condicions laborals completament precàries i un dret a l'habitatge completament denegat, no poden elaborar cap mena de projecció vital. Les expectatives que genera el model neoliberal, no concorden amb l'accés real a l'habitatge, i per això, hem de donar una solució que eviti que la resposta a aquesta anomia sigui caure en posicions d'extrema dreta.

Ecologista

Aquesta proposta no és simplement una mesura, es tracta d'un pla i com a tal fa una avaluació que va més enllà del que es podria considerar del mer àmbit de l'habitatge. El pla compta amb un component urbanístic que planifica com i a on es distribuiran els habitatges. D'aquesta manera es podrà afrontar, simultàniament, els greus problemes que genera la gentrificació i l'abandonament de moltes zones rurals del país. El pla ve a confrontar un model que ha deixat la planificació urbanística en mans del lliure mercat i de l'especulació urbanística. El Pla Independentitza't, de la mà de la nostra altra proposta d'una xarxa robusta de transport públic, servirà per harmonitzar demogràficament el país.

En definitiva, fem una aposta valent per situar l'habitatge com una de les grans apostes de país. El paper de l'administració no és reduir a contemplar com evoluciona la vida de les classes popular i només intervenir per pal·liar els efectes més adversos d'aquest model. Cal un paper de l'àmbit públic que vagi molt més enllà d'una mena de caritat, cal una aposta per garantir drets essencials sempre i arreu i no subordinants a qüestions conjunturals. El dret a l'habitatge no pot anar d'arribar a situacions límits. Cal anar a l'arrel del problema i revertir una situació d'emergència. I a la CUP anem a l'arrel dels problemes!

ANNEXOS

ANNEX 1

Per emmarcar la xifra de 156M€ d'ingressos per les rendes de lloguer en el seu context: El pressupost de l'INCASÒL per 2023 va ser de 193 milions⁸. Afegir-hi 156 milions, implicaria un augment de més del 80%. Val a dir que la incorporació de 32.500 nous habitatges de lloguer social requereix una tasca de gestió afegida, el que faria necessari la incorporació de noves treballadores. Assumint una càrrega de 50 pisos per treballadora, serien necessàries **650 noves treballadores**.

D'acord amb el pressupost de l'INCASÒL per 2023, l'empresa pública consta de 277 treballadores, les quals perceben una retribució total de 21.773.440,80€ (incloent-hi retencions, SS, etc.). Això cedeix una retribució per persona d'aproximadament 78.600€ per treballadora.

Seguint aquesta mateixa lògica, la incorporació de 650 noves treballadores suposaria una despesa de vora 51 milions d'euros. Restar aquesta quantitat dels 156 milions en ingressos anteriorment esmentats resultaria en aproximadament 105 milions d'euros d'augment efectiu en el pressupost de l'INCASÒL. Aquesta xifra de 105 milions és encara força rellevant. Per tenir-ho com a referència, la inversió real per part de l'INCASÒL l'any 2023 va ser de gairebé 89 milions, en conseqüència, 105 milions implicaria més que duplicar la xifra actual. Aquest gran augment de pressupost s'hauria de destinar a pal·liar els efectes de la crisi de l'habitatge a totes les altres franges d'edat.

ANNEX 2

Com es desprèn de les dades anteriorment aportades resultes necessaris 32.500 habitatges per generació. Utilitzant un preu de despesa mitjà per habitatge de 125.000€⁹ la despesa total hauria de ser de **4.062.500.000€**. Aquesta quantitat suposa aproximadament el 7,8% del pressupost prenent com a referència la Llei de Pressupostos del 2023. Entenem que és una pujada important i que, en conseqüència, caldria arribar aquesta xifra de forma progressiva.

Per tal de fer-la servir com a referència, l'adquisició que es va fer recentment per part de l'INCASÒL a Reus contempla la compra de 32 habitatges que inclou trasters i places d'aparcament. El preu de compra és d'uns 3 milions d'euros, als quals cal afegir 151.000€ per fer reformes. En total, la inversió final ha estat de 3,2 milions d'euros, els quals dividits entre 32 habitatges resulta en 100.125€ per habitatge. Aquesta xifra està per sota del preu mitjà projectat en la proposta.

⁸ https://incasol.gencat.cat/ca/1-incasol/nou-portal-transparencia/2-Economia-i-finances_/Pressupostos-de-l-Institut-Catala-del-Sol/

⁹ S'ha de tenir en compte que la mitjana de 125.000€ serveix per a tots els habitatges, entenent que els destinats a 3 inquilins (amb un preu més elevat) poden quedar compensats pels d'ús individual. Aquí també cal tenir en compte que no es farà una compra de tots els habitatges, sinó que d'alguns caldrà fer rehabilitacions i/o cessions d'ús com ara l'usdefruit que poden ajudar a reduir el preu mitjà.