

La Llei del dret a l'habitatge

Francesc Baltasar

Conseller de Medi Ambient i Habitatge

La nova Llei del dret a l'habitatge sorgeix en un context de clam reivindicatiu que no s'hauria produït si el funcionament del sector i del mercat de l'habitatge no haguessin generat les disfuncions socials dels darrers anys. En aquest període històric, i especialment en el decenni 1997-2006, el món de l'habitatge a Catalunya ha viscut una transformació profunda: els preus dels habitatges han pujat un 300 %, mentre que els sous només han augmentat un 30 %. Aquesta situació ha generat una important discrepància en la posició dels ciutadans davant el dret a l'habitatge i una profunda segregació social, que han portat a situar l'habitatge en el nivell de màxima exigència ciutadana. A més, ha generat peatges socials injustos, com l'assetjament immobiliari o la sobreocupació, entre d'altres.

L'allunyament de la capacitat adquisitiva de les llars de les condicions del mercat de l'habitatge s'ha traduït en el fet que 200.000 famílies tinguin greus dificultats per accedir a un habitatge, que unes 300.000 més tinguin dificultats per poder-lo rehabilitar, i que 60.000 llars tinguin greus problemes per pagar aquell habitatge en el qual han de viure habitualment, amb el consegüent risc d'exclusió social que comporta.

D'altra banda, la situació de forta inflació descrita ha anat acompanyada d'una caiguda dràstica de la producció d'habitatges protegits. Des de volums d'entre 15.000 i 20.000 anuals, de mitjan anys noranta, fa deu anys que estem amb produccions inferiors als 10.000, qüestió que ha impedit atendre la important demanda que no ha pogut accedir al mercat lliure.

La situació de l'habitatge s'ha capgirat i calia també capgirar alguns dels principis normatius que el regulen per trobar noves vies de solució efectiva als problemes. Amb una línia estrictament continuïsta, hauria estat impossible abordar els nous reptes socials en l'àmbit de l'habitatge.

En el moment en què el Govern de la Generalitat de Catalunya es va plantejar la necessitat de la nova llei per l'habitatge i d'establir un gran pacte nacional, la principal preocupació era clarament de caràcter social, davant l'evidència dels fenòmens descrits. Els continguts d'aquests dos grans projectes, Llei i Pacte, van ser pensats sota aquesta perspectiva, però de ben segur que la seva estructura serà una gran oportunitat per abordar la nova situació econòmica que ha començat a dibuixar-se quan el sector de l'habitatge fa símptomes d'alentir marcadament el dinamisme dels darrers anys.

Avui ens trobem, per tant, amb un compromís col·lectiu d'implicació en el doble front d'aconseguir la màxima cohesió social per la via de l'allotjament, i d'assegurar la màxima estabilitat per al nostre creixement econòmic. La nova Llei haurà de fornir l'instrumental òptim d'actuació en ambdós fronts.



El procés de negociació del projecte de Llei del dret a l'habitatge no ha estat exempt de dificultats. Calia esperar que un projecte com aquest, que afecta un nombre molt elevat d'actors d'un espectre molt ampli, i que no podia prosperar sense un debat social profund, difícilment trobaria el consens de manera immediata i planera.

Malgrat tot, hem aconseguit un alt grau d'acord, que s'ha acabat visualitzant en el fet que només un únic article és el que ha impedit el consens total. Es tracta de l'article 42.6, que recull la possibilitat d'obligar un propietari a llogar el seu habitatge si aquest es troba en zones de forta demanda residencial i si l'Administració ha dut a terme un seguit de mesures d'estímul que no han estat acceptades pel propietari. Després de l'informe del Consell Consultiu, hem trobat la fórmula adequada i totalment constitucional d'introduir aquest supòsit.

Però, al marge d'aquest aspecte que ha centrat, al meu parer de forma desmesurada, el debat entorn de la Llei, el text legislatiu aprovat introdueix novetats importants. Una de les més destacades és que considera la provisió d'habitatges destinats a polítiques socials com a servei d'interès general. Amb això, el sector públic es compromet a adoptar mesures adreçades a assegurar habitatge suficient, adequat i assequible per a la població, ja sigui generant-lo ell mateix, o en col·laboració amb la iniciativa privada o amb la de caràcter social. També estableix la funció social de la propietat de l'habitatge i regula la reacció pública davant de situacions d'incompliment d'aquesta funció social amb diversos instruments, i prioritza sempre les actuacions preventives de foment i d'assistència. Entén com a incompliments de la funció social de la propietat: la no-utilització permanent dels habitatges, la sobreocupació, la comercialització d'infrahabitatges, l'incompliment del deure de manteniment i conservació, i la no-destinació dels habitatges amb protecció oficial a residència principal i permanent.

Introdueix a Catalunya un dels instruments bàsics dels estats del benestar en matèria d'habitatge, com és l'ajut directe a les famílies per fer front al cost del seu habitatge de lloguer, o de les quotes d'amortització de préstecs en situacions especials, entès com una prestació social, de manera que es propicia la inserció social i s'eviten desnonaments socialment no acceptables. A més, tipifica l'assetjament immobiliari i considera com un dels indicis de l'assetjament la negativa per part del propietari a cobrar la renda.

En l'àmbit de la millora de l'accés a l'habitatge, la Llei aposta per la creació d'un parc específic d'habitatges assequibles a tots els municipis de Catalunya que permeti atendre les necessitats de la població que necessita un allotjament i no el pot aconseguir al mercat lliure. Amb aquest objectiu defineix l'aprovació del Pla territorial sectorial d'habitatge, estableix que els ajuntaments que vulguin concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat elaborin un pla local d'habitatge, introdueix el principi de solidaritat urbana, estableix el mecanisme per declarar àrees de compra preferent d'immobles per part de l'Administració -àrees de templeig i retracte-, preveu qualificacions de sòl urbà consolidat que comportin una destinació a l'edificació d'habitatges amb protecció oficial, i crea un fons

S'ha xifrat en 100.000 les llars que durant el 2008 es beneficiaran d'algun tipus d'ajut en relació amb l'habitatge, com ara el lloguer, la compra o la rehabilitació.

Foto: Lali Sandiumenge.



de solidaritat urbana de suport de la Generalitat als ajuntaments en la creació de parcs d'habitatge amb finalitat social.

En l'àmbit de la qualitat del parc i de la construcció, regula el deure legal de conservació i rehabilitació, que es defineix com l'obligació de les persones propietàries de mantenir els immobles residencials en condicions d'ús efectiu i adequat.

En l'àmbit de la nova construcció i del mercat immobiliari, per incrementar els estàndards de qualitat i donar les màximes garanties jurídiques als consumidors, determina que tots els nous habitatges que es construeixin a Catalunya, a més dels requisits de qualitat i sostenibilitat, han de ser accessibles a les persones amb disminució i s'han de projectar amb criteris de flexibilitat per adaptar-se a la vida canviant de les llars, i que tots els nous edificis de més de dues plantes han de disposar d'ascensor.

I, finalment, en l'àmbit de l'habitatge protegit, posa en marxa el Registre de sol·licitants d'habitatge protegit, que ha de servir de base per conèixer tota la demanda d'habitatge assequible, i per a l'adjudicació pública de tots els habitatges protegits que es construeixin i es transmetin a Catalunya, per assegurar la màxima transparència en les transmissions i evitar els sobrepreus. Vincula la qualificació dels habitatges amb protecció oficial a la qualificació del sòl en els casos de sòls públics o de sòls provinents de les reserves urbanístiques obligatòries.

Amb aquest cos legislatiu i el seu desplegament, Catalunya passarà a disposar de l'instrument jurídic bàsic, que, juntament amb la legislació urbanística, haurà de permetre donar resposta als problemes actuals, actuar amb vista al futur i donar compliment als importants reptes col·lectius assumits amb la signatura del Pacte nacional per a l'habitatge.