

## Per un Servei Públic Municipal d'Habitatge



### 1. Del problema a la proposta

Des de fa anys l'accés de molts grups socials, i en particular dels joves, a l'habitatge és un problema terrible en la mesura que els preus són excessivament elevats en relació als ingressos. Des de la Gran Recessió, això s'ha vist agreujat per la davallada dels ingressos reals. Al costat de serveis públics per a la majoria de la societat, que no podia adquirir-los en el mercat, com l'educació o la sanitat, l'Estat del Benestar també va oferir habitatge públic per a amplis sectors socials. A casa nostra aquesta intervenció s'ha caracteritzat pel predomini de l'habitatge de propietat. Tot i el benefici proporcionat als primers adquirents, aquest tipus d'oferta pública no n'ha frenat l'alça del preu i ha acabat essent devorada pel mercat. L'agreujament del problema de l'habitatge també ha tingut a veure amb una cert declivi de la intervenció municipal, que tradicionalment havia estat molt important.

Tot plegat exigeix capgirar aquest declivi i imposar un gir estratègic, consistent en crear una gran oferta d'habitatge públic de lloguer, que ampliï el percentatge d'aquest tipus d'habitatge a la ciutat i que incideixi directament sobre el mercat de lloguer. A diferència de serveis públics com l'educació o de la sanitat, l'Ajuntament disposa d'instruments bàsics per oferir un servei públic municipal d'habitatge: gestió urbanística, capacitat promotora i propietat de sòl públic.

### 2. Fer habitatges públics de lloguer: quants i com?

Avui, els habitatges de lloguer a Sabadell representen només el 8,6% del total. Dels 7.000 habitatges de lloguer existents només una quarta part són de propietat pública o semipública. El pes aclaparador de l'habitatge de propietat i l'escassa presència de l'oferta pública de lloguer frenen a l'accés a l'habitatge. Són dades que ens allunyen de les ciutats europees que ja fa moltes dècades van afrontar aquest problema.

Sense la intervenció pública la renovació del parc d'habitatge reproduirà el model que acabem de descriure i eternitzarà el problema. Per això proposem duplicar el parc de lloguer en un horitzó màxim de vint anys i fer-ho des d'un Servei d'Habitatge Municipal. Vista la gravetat de la situació, proposem construir-ne 5.000 en els propers dotze anys. L'habitatge per als casos d'emergència social, que tindrien preus bonificats, s'inclouria dins d'aquesta operació. Al cap de vint o vint-i-cinc anys els habitatges de lloguer haurien de ser la quarta part del parc total d'habitatges de la ciutat i hi hauria de predominar el sector públic.

La nostra proposta és possible perquè parteix de fonaments sòlids. Primer, la disponibilitat de sòl públic, que permetria obtenir aquests habitatges amb costos raonables. Segon, segons els nostres càlculs, el cost de construcció s'amortitzaria amb els ingressos obtinguts dels lloguers en un termini de 20-25 anys. Per tant, els préstecs sol·licitats per construir els habitatges serien amortitzables en aquest horitzó. Tercer, l'Ajuntament disposa o hauria de disposar d'una capacitat de gestió emprenedora per tirar endavant aquest projecte.

Els habitatges de lloguer serien promoguts preferentment des de l'Ajuntament, però no cal excloure casos de promoció concertada amb diversos agents (sindicats, cooperatives...). Això sí, en els casos de concert, la concessió del sòl seria temporal (20/30 anys), de manera que romandria la propietat pública. Una vegada acabada la concessió els habitatges retornarien a propietat pública o bé, amb noves condicions,

es podria renovar la concessió. El sistema de concerts diversificaria la promoció i també el risc. L'incentiu d'accés a sòl públic i de preu raonable hauria d'esperonar aquests agents sense ànim de lucre.

### **3. Habitatges públics de lloguer: de quina mena?**

Amb independència de qui fos el promotor (administració municipal o concert) hi hauria dos tipus d'habitatge de lloguer: l'estàndard i el dotacional. Si el primer aniria destinat a famílies de grandària estàndard, el segon seria el destinat a col·lectius específics (joves treballadors, estudiants, gent gran).

En la situació actual, la promoció directament municipal s'hauria d'adreçar preferentment a aquest segon tipus d'habitatge. Primer, perquè és el de menor superfície (uns 50 m<sup>2</sup>) i perquè els seus costos són els que permeten sostenir els supòsits de finançament abans plantejats. Segon, perquè probablement serà el menys atractiu per a ofertes fetes des de promocions amb sistema de concertació amb altres agents sense ànim de lucre (cooperatives...).

L'habitatge dotacional ha de servir a polítiques socials residencials específiques, i també com a element decisiu en polítiques socials més àmplies. No solament per a gent jove (emancipació), gent gran (retir), sinó també per a estudiants (respecte a programes d'universitat, emprenedoria, especialització professional...).

### **4. Habitatge i urbanisme: virtuts, necessitats i instruments**

Aquesta intervenció en l'habitatge pot ser també una eina de polítiques urbanes de reforma i de rejuveniment de barris i de renovació profunda de la ciutat.

Les condicions de la gestió de sòl per a habitatge públic han de ser una operació de creació de nou sòl urbà o edificable de propietat municipal a diversos indrets de la ciutat en funció de revertir les plusvàlues a la societat. La gestió té diversos vessants urbanístics. Primer, alguns aspectes s'hauran d'afrontar des de la revisió del Pla General Urbanístic de la ciutat. Segon, cada nou emplaçament serà fruit del suggeriment d'una edificació adient en funció d'una localització concreta i aquí caldrà intervenir-hi des del disseny i del paisatge urbà. Tercer, caldrà comprar sòl en espais actualment sense ús residencial i/o la immatriculació de sòls vials i semblants. I finalment, tota aquesta gestió inclou la densificació ordenada de la ciutat en els llocs on sigui correcte i el tancament del perímetre de la ciutat.

Per a fer-ho possible, l'Ajuntament haurà de dotar-se dels instruments urbanístics adients (un òrgan específic del tipus IDES o Institut pel Desenvolupament Estratègic de Sabadell), de proveir-se de fons per tal d'adquirir sòl, de reforçar la societat municipal immobiliària (VIMUSA) i d'ajustar la política fiscal (IBI).

### **5. En conclusió: petició al Ple de l'Ajuntament**

La proposta integra la voluntat de servei universal, la capacitat de gestió urbanística, la capacitat de promoció immobiliària pública i l'apel·lació a la implicació d'altres agents de l'economia social (sense ànim de lucre). Per això, aquesta actuació integrada i global supera actuacions tangencials o sense sentit general. A més, pot esperonar actuacions similars en els municipis veïns, visió que cal mantenir sempre present.

Per tant, demanem al Ple de l'Ajuntament la presa en consideració de la proposta formulada i la constitució d'un Servei Públic Municipal d'Habitatge.