

MALMETRE EL CONSENS

Carles Sala i Roca

Diputat de Convergència i Unió al Parlament de Catalunya

El perquè d'un Pacte

Mantenir o accedir a un habitatge s'ha convertit en una de les preocupacions més importants per part de la ciutadania. Els preus de l'habitatge han crescut espectacularment en la darrera dècada i els tipus d'interès, en constant increment els darrers dos anys, fan que una bona part de la població es vegi en l'actualitat directament apartada de la possibilitat d'accedir a la propietat d'un habitatge.

Ara, tot i que ens trobem davant d'un canvi de tendència, i amb un consens sobre la fi de la bombolla immobiliària, la situació cal seguir considerant-la com a molt complicada, doncs l'encara suau descens dels preus és veu compensat per l'increment constant del preu del diner, a més, les famílies que els darrers anys han accedit a un habitatge ho han fet amb un alt grau d'endeutament, i aquest s'ha agreujat per aquest repunt que afecta els tipus de referència en base als quals varen obtenir el préstec hipotecari.

Constatat que dia a dia, augmenten els sectors socials sensibles que reclamen i precisen d'atenció i ajuda directe, afegint-se a aquesta condició, capes de població que habitualment no se les considerava amb problemes d'accés a un habitatge, a Catalunya, es va plantejar la necessitat d'elaborar un Pacte en matèria d'Habitatge, i des de que es va presentar el primer esborrany el passat mes d'abril, hi venim treballant les diferents forces polítiques, socials, i entitats directament vinculades amb el sector.

Convergència i Unió ha treballat intensament pel contingut del Pacte

Des de Convergència i Unió, vam apostar clarament per estar dins del Pacte, creiem en la necessitat d'un acord amb participació de totes les forces polítiques, que, fora dels tacticismes polítics, servís per a suavitzar la situació actual.

Les negociacions des de Convergència i Unió es van plantejar en base a catorze eixos, i a hores

d'ara, una bona part de les aportacions realitzades han estat recollides i resten fixades en la darrera versió del Pacte.

Dels catorze eixos d'aportacions defensats per CiU, deixeu-me que en destaqui els cinc següents, tots ells incorporats en el text final,

1) S'ha demanat preveure línies d'ajuts per famílies que puguin ser desallotjades dels seus habitatges degut a l'impagament de rebuts hipotecaris a causa del progressiu increment dels tipus d'interès. Des de Convergència i Unió, serem especialment insistents en que s'apliqui aquesta mesura, doncs creiem en la prevenció per al manteniment de l'habitatge.

2) S'hauran d'estudiar mesures de promoció del mercat d'habitatge de lloguer.

Des del grup parlamentari les hem concretat en les següents actuacions,

a) Que el 50% del total d'habitatges de protecció oficial impulsades per les Administracions Públiques estiguin destinades al mercat de lloguer.

b) Que es sol·liciti a l'Administració competent, i en el seu cas s'estableixin mesures fiscals per impulsar el mercat del lloguer (IRPF, IVA, IBI).

c) Que es creï un registre per incompliment d'obligacions com arrendatari.

d) Que es sol·liciti l'acceleració dels desnonaments en cas d'impagament.

e) Que s'ampliï fins a 5 anys l'actual pòlissa multirisc gratuïta.

f) Que es millorin els ajuts directes al lloguer per als joves menors de 35 anys.

Sobre aquestes aportacions, ens trobem que s'ha avançat en totes, llevat el registre de morosos. A més, malauradament la primera de les propostes tan sols s'assoleix parcialment. Entenem que el Pacte es queda curt pel que fa a la construcció destinada al lloguer, doncs indica que tan sols el 40% dels habitatges amb algun tipus de protecció seran destinats a aquest

mercat. Aquesta xifra, a hores d'ara la considerem insuficient si volem transformar el mercat de propietat en mercat de lloguer.

A banda, però important pel que fa al lloguer, el Pacte recull també una altra de les propostes que CiU va presentar-se abans de les eleccions al Parlament de Catalunya, d'ara fa un any, i és així que s'esmenta la voluntat d'anar reforçant els ajuts al lloguer dels joves cap al 50% de l'import del rebut mensual.

Finalment, s'ha aconseguit que el Pacte de l'Habitatge inclogui 9 mesures per millorar la fiscalitat i el finançament de l'HPO de lloguer, i incorpora tot un annex específic sobre la matèria.

3) Hem demanat més ajuts per a l'adquisició d'habitatge: S'han introduït mesures d'ajuda a la compra o adquisició d'habitatge per part dels col·lectius amb més necessitat de suport, deixeu-me que en destaquï els Convenis de Copropietat.

Una de les aportacions bàsiques de Convergència i Unió, s'ha vist recollida en el text, tant del Pacte com de la Llei, i fa referència, a la d'establir un marc efectiu per ajudar a l'emancipació dels joves mitjançant contractes de copropietat entre l'administració i els joves per fomentar l'emancipació. I aquesta fórmula s'ha inclòs dins els quadres quantitius, per tal de garantir-ne el finançament per part de l'Administració. Si se sap aplicar amb eficàcia, i amb mecanismes per evitar tensions inflacionistes en els preus, a partir d'ara els joves ja no hauria de caldre que es preocupessin per tenir diners o no per a pagar l'entrada d'un habitatge, la Generalitat, li avançarà els diners compartint fins a un 20% del domini de l'habitatge.

4) A favor de les famílies. Convergència i Unió, considerava que calia incorporar que el pacte tingués present les unitats familiars que tinguin la condició de nombroses, així com la introducció de criteris que protegeixin la mobilitat laboral i dels canvis de la situació familiar. A hores

d'ara aquests col·lectius ja tenen un tractament preferent en les polítiques d'ajuts.

En el Pacte per l'Habitatge es cita explícitament, la protecció per als sectors socials més febles de la societat en risc d'exclusió social, com la gent gran, les persones estrangeres immigrades, les famílies nombroses, les famílies monoparentals i altres col·lectius en risc d'exclusió residencial.

5) A favor del medi ambient. Convergència i Unió ha demanat la introducció d'incentius a la construcció d'ecohabitatges que no comporti l'encariment dels mateixos. Així el Pacte inclou, entre d'altres, les següents mesures:

a) Incrementar els ajuts destinats a millorar l'eficiència energètica dels edificis i habitatges.

b) Crear el Comitè de Qualitat, Innovació i Sostenibilitat de Catalunya, i a potenciar la inversió en I+D per tal de reduir les emissions de CO₂ de la construcció i rehabilitació d'habitatges

c) Instrumentar la implementació a Catalunya del Codi Tècnic de l'Edificació i el Decret d'Ecoeficiència dels Edificis i a l'aplicació de criteris de sostenibilitat en el disseny i construcció d'habitatges.

d) Desenvolupar promocions d'habitatge protegit que contemplin innovacions tecnològiques encaminades a escurçar els terminis de construcció (industrialització, muntatge en sec, instal·lacions modulars, etc.) que comportin millores de la qualitat del parc de nova construcció, que el sector privat pugui incorporar al seu.

e) Incrementar els ajuts destinats a millorar l'eficiència energètica dels edificis i habitatges.

L'expropiació de l'ús d'habitatges buits ens exclou del Pacte

Al llarg de tots aquests mesos hem defensat amb arguments, que no podíem participar d'un pacte amb la presència del lloguer forçós.

D'entre les peticions que va fer CiU, des del primer dia n'hi havia una de fonamental per a Convergència i Unió, treure del Pacte

de l'Habitatge i la Llei, la disposició que permet l'expropiació de l'ús d'habitatges buits.

I és així que a l'hora d'escriure aquestes ratlles, tan l'article 42 del Projecte de Llei, com la mesura 71 del Pacte, inclou l'expropiació com a mesura per a mobilitzar habitatges aquests habitatges.

Aquesta qüestió, com ja he dit, s'ha convertit, lamentablement, en la circumstància que ha comportat que s'encallés la nostra incorporació. Convergència i Unió ha exhibitzat la seva posició en diferents apartats de la Llei, fins i tot en alguns aspectes quasi irrenunciables, però entenem que hi ha qüestions molt sensibles, i l'habitatge ho és, en els que cal fer tots els esforços per aconseguir l'acord unànime. Però l'expropiació de l'ús dels pisos buits era una qüestió que indefectiblement havia de desaparèixer del text legislatiu per poder-nos sumar al Pacte, doncs, tot i que seguim dubtant de la seva legalitat, i que creiem que el número d'incorporacions d'habitatges buits al mercat de lloguer per aquesta via serà nul·la, Convergència i Unió no pot permetre que en el text legal hi consti una intimidació com aquesta, que crea incertesa, inseguretat jurídica, i coarta la llibertat del ciutadà.

Aquests dies, han estat majoritàries les veus, en tertúlies, articles d'opinió i enquestes que s'han mostrat contràries a l'aplicació del lloguer forçós. Fins i tot, la mateixa Ministra de l'Habitatge, refusa proposar mesures punitives contra els propietaris com a instrument per afavorir el mercat de lloguer.

Però tot i això, ben aviat si no canvien les coses, qualsevol ciutadà que, per exemple,

hagi decidit viure fora de les àrees metropolitanes, i s'hagi guardat el seu pis per si algun dia decideix tornar, o per als seus fills, ha de saber, que si l'Administració ho detecta podrà acorralar-lo, tractant-lo d'insolidari quan no d'especulador, per a que posi obligatòriament aquest pis seu en lloguer, i si no, l'Administració li expropiarà l'ús durant cinc anys, i el llogarà a un tercer.

Entenem des de Convergència i Unió, que el ciutadà no ha de carregar amb la conversió del mercat de propietat en mercat de lloguer. L'Administració és la que ha mantingut a l'Estat espanyol a la cua d'Europa en el mercat d'habitatges de lloguer, a més, fa moltes dècades, masses segurament, que està instal·lada la convicció en la nostra societat, i en l'espanyola per extensió, que la inversió en la compra d'un habitatge era la millor opció pel refugi dels estalvis de molts anys, i això no es canvia d'avui per demà.

Desitgem que el Pacte avanci, en els propers mesos ha de veure la llum el nou Decret de l'Habitatge 2008 – 2011, que ha de concretar ja moltes de les mesures que l'acord conté. El Govern ha de saber que en una situació com l'actual, ens tindrà al seu costat en aquelles qüestions positives que el text conté, i que vigilarem atentament l'eficàcia amb la que s'apliqui el Pacte i la Llei, amb l'esperança que realment es suavitzin les dificultats per accedir a un habitatge.

Article publicat a qFAVIBC (publicació de la Federació d'Associacions de Veïns d'Habitatges Socials de Catalunya) el novembre de 2007