



La densitat de població i l'ocupació de sòl residencial de Catalunya estan greument descompensades, amb una costa massa superpoblada i degradada i un interior cada dia que passa més abandonat i deshabitat.

El nostre país pateix una improvisació en polítiques urbanístiques molt greu. Es prioritzen la concentració urbana i la formació de grans macrocefàlies urbanístiques. Aquest panorama és d'una gran irresponsabilitat i posa en risc la continuïtat de Catalunya com a societat equilibrada i saludable.

La trama rural i urbana no es poden dissenyar, com fins ara, amb criteris estrictament economicistes, sotmesos sovint a les pressions de grans empreses constructores o amb un estricte interès fiscal, per obtenir ingressos municipals fàcils amb l'atribució de part de les plusvàlues obtingudes en les requalificacions. Tampoc no s'han de basar en objectius polítics partidistes o d'aparador, en funció de si al govern de torn li interessa assolir una xifra d'habitants en una ciutat o comarca determinades per a accedir a la qualificació de 'gran ciutat', rebre bonificacions per passar un determinat llindar poblacional, etc.

Catalunya ha de ser un país on pagui la pena de viure, fet a escala humana, i no pas un territori anònim dins del mapa global, obert a tèrboles operacions d'enginyeria social.

D'altra banda, tenim una situació de facto de 'fronteres obertes' per la qual un flux constant de persones (de tot el ventall socioeconòmic) poden venir i instal·lar-se al país. Això genera un context de constant ocupació de terreny i promocions d'habitatge, lògicament concentrat a la franja litoral

del país, amb les consegüents pressió sobre el medi i degradació de l'entorn. Això, en el context d'un país on la gent arrelada és en ple procés –premeditat– de minorització per part dels estats ocupants castellà i francès, no deixa d'agreujar-ne les conseqüències.

EIXOS D'ACTUACIÓ:

– Cal trencar la lògica i el discurs hegemònic progressista segons el qual l'administració potencialment ha de poder garantir una llar per a qualsevol persona que s'instal·li a casa nostra. Aquest dogma parteix de dues premisses que no són certes:

a) que la gestió pública és la més eficient i justa de les formes d'administració de la cosa pública, a través d'un Estat que tindria (segons aquest punt de vista) recursos il·limitats, i

b) que les polítiques 'redistributives' són sempre legítimes i moralment desitjables (nosaltres creiem que no és veritat que la 'redistribució' de riquesa compensi, per se, cap 'mal' generat per qui més té envers qui menys té). No acceptem el dogma que diu que tota riquesa privada té origen il·lícit en l'explotació d'altri, ans hi ha tot un ventall de casuístiques que expliquen les diferències socials (de casos, efectivament, d'explotació ben condemnables, fins a casos d'enginy i treball creatiu generador de riquesa a partir de millores de productivitat i descoberta de nous sectors econòmics, etc.).

Elements exògens que 'dopen' el mercat

Cal afrontar les polítiques d'habitatge amb una visió integral i a llarg termini de quines són les causes profundes que actuen en aquest mercat, car els habitatges són uns dels actius creats per la mà de l'home que romanen fixats al territori per més temps. Una anàlisi a curt termini

arribaria a la fàcil conclusió que els preus elevats són fruit de la manca d'oferta i de l'augment de la demanda natural d'habitatges, és a dir, als creixements demogràfics vegetatius o de nous nadius. Reduïda la visió a aquest marc temporal, la solució passaria per més i més requalificacions i la construcció de més i més habitatges. Però aquesta anàlisi és incompleta i miop.

En el mercat immobiliari entren en joc els elements naturals de l'escassetat del sòl i la necessitat d'un sostre, però s'hi afegeixen sovint altres elements "convidats" que el distorsionen. Un d'aquests elements és l'intervencionisme de les administracions, en un cert grau necessari però indesitjable quan actua procíclicament alimentant les bombolles immobiliàries, perquè captura ingressos extraordinaris de les requalificacions que ell mateix provoca. L'altre és el crèdit immobiliari.

La bombolla que va esclatar el 2008 en part va ser provocada per les facilitats d'accés al crèdit immobiliari motivades per una política de riscos forassenyada i imprudent dels bancs. Avui, són els tipus massa baixos els que distorsionen el mercat. Amb l'ajut del BCE, una part molt considerable de la demanda d'habitatge prové d'agents que hi inverteixen i hi destinen els seus estalvis, o bé fugint dels valors de renda fixa (deute públic bàsicament), perquè tenen remuneració pràcticament zero amb l'actual política monetària, o bé fugint del risc de la inversió en l'economia productiva.

Fins ara la política monetària del BCE de tipus tan baixos (que, sota la retòrica d'ajudar l'economia productiva, de facto, està pensada per a abaratir la càrrega financera de l'ingent deute públic) ha provocat que grans quantitats de capital (provinents de l'estalvi o de demanar crèdits a tipus tan baixos) sobredimensionin els efectes de qualsevol tímid augment de la demanda d'habitatge que provingui de motius demogràfics.

Amb aquests interessos baixos, el diner 'barat' acaba inflant la demanda i sumant a la causa natural (tenir un sostre) un desmesurat efecte artificial, que porta a l'augment de preus del sector i a la formació d'una bombolla que es retroalimenta pel reclam de més capital, que veu uns preus que pugen i que la pròpia expectativa fa pujar.

La política monetària que prové de Frankfurt desvirtua i deforma el mercat immobiliari i aporta un dopatge artificial descomunal a qualsevol petit augment de la demanda natural/real, és a dir, la de comprar un habitatge per a viure-hi. En aquesta tessitura, la política monetària actua de multiplicador de la demanda i alimenta l'espiral inflacionista en aquest mercat, que a més coincideix amb una oferta molt inelàstica en la seva reacció (un habitatge té el període de fabricació molt llarg). És, doncs, un mercat sobreexcitat que no troba facilitats per a trobar "mercaderia" i que, per tant, dispara els preus d'equilibri. Més greu encara és que una política monetària (BCE) que és conjuntural en el temps afecti un actiu com les construccions, que són per se immòbils, estructurals per antonomàsia i romanents en l'espai per generacions.

La qüestió que caldria posar damunt la taula és com planificar assenyadament les necessitats d'habitatge, d'un municipi català estant, si es té al davant un mercat drogat pel BCE i un Estat que no actua per a contenir-lo. L'Estat és el primer beneficiat de les polítiques monetàries laxes del BCE, que li abarateixen la càrrega del deute. S'ha de convertir el polític local que actua en el marc del seu municipi en un babau útil d'aquest curttèrminisme institucionalitzat per un Estat i un BCE que tenen les seves seus a centenars de quilòmetres? Quines decisions s'han de prendre, en l'àmbit municipal, pensant a llarg termini?

Més tensions exògenes al mercat que fan pujar el preu de l'habitatge.

L'okupació és un fenomen que provoca amb el temps un dany social difús i molt greu. L'okupació, a la llarga, dificulta l'accés de les rendes baixes a l'habitatge perquè restringeix l'oferta d'habitatge popular, car la inseguretat jurídica que provoca actua de forma negativa en la societat i desincentiva posseir o invertir en habitatges d'aquestes característiques per destinar-los al lloguer. A més, l'okupació perjudica l'estalvi popular en forma immobiliària i deteriora la convivència entre els veïns dels barris amb habitatges d'aquestes característiques.

En un sentit similar actuen les dificultats en els desnonaments. Sembla una paradoxa, però dificultar els desnonaments també fa augmentar les dificultats de trobar habitatge popular disponible, car en restringeix l'oferta.

És per això que el FNC vol deixar que el mercat actuï més lliurement. Si tot l'habitatge que el fenomen de l'okupació i de l'entorpiment artificial dels desnonaments deixa fora del mercat entrés al mercat, baixarien els preus dels habitatges populars i es reduirien les ingents dificultats actuals de trobar-ne. Les principals víctimes d'unes equivocades polítiques socials d'habitatge són aquells a qui teòricament es vol ajudar.

Conseqüències locals de decisions preses lluny dels municipis

El dilema de l'habitatge és un problema local. Però, alhora, en l'àmbit local no es poden corregir les causes exògenes al mercat immobiliari que el distorsionen (com són, per exemple, errors en política monetària del BCE), ni tampoc no es poden aplicar eines per garantir l'efectiu i ràpid dret de propietat sobre l'habitatge, pel fet que és un tema que és a la teulada judicial i depèn de normatives que s'han d'acordar als parlaments i no pas als plens municipals. Un municipi tampoc no té eines compensatòries per

a repartir sobre el territori català la concentració demogràfica a la qual tendeix l'actual sistema productiu.

L'urbanisme com a peça fonamental de la política local

Per tant, cal que no ens obsessionem, en l'actuació política municipal, per voler influir en el preu directe dels habitatges, perquè les causes exògenes al mercat són supramunicipals. En canvi, cal que ens centrem en les actuacions urbanístiques i en la rehabilitació com a política d'habitatge, que és on les competències municipals donen més instruments d'actuació.

La defensa d'un model urbà harmoniós és una de les prioritats del FNB. Observem una tendència preocupant de tornar a cometre els errors històrics que van malmetre la bellesa i la convivencialitat de les nostres viles i ciutats. Per això reforçarem els codis urbanístics que salvaguardin no tan sols l'arquitectura tradicional catalana, en les seves múltiples varietats, sinó també els ambients històrics, observant estils constructius d'acord amb l'estètica predominant i pròpia de l'entorn. Això passa per prioritzar al municipi l'ús d'una sèrie de materials i formes constructives (per exemple, afavorint l'ús de la fusta més que no pas l'alumini per a edificacions de nova construcció, entre altres mesures). Volem seguir l'estela dels països pioners en aquesta matèria a Europa.

Apostarem per espais verds urbans i no pas per l'urbanisme de les places dures. Frenarem i revertirem on sigui possible les urbanitzacions desvinculades dels centres urbans. Apostarem per un urbanisme que incorpori el principi rector del foment de la convivència veïnal i del creixement annex i harmònic amb els nuclis primitius de les poblacions. Apostem per un redistribució, més racional i descentralitzada, de la població catalana.

Altres mesures d'actuació concretes:

Amb aquest escenari, no mancat d'un elevat grau d'impotència si la veu dels municipis no guanya força amb la veu conjunta del món local, resta poc espai d'actuació directa. Apuntem, tanmateix, mesures concretes que el municipi pot endegar:

- **Emergència habitacional:** Com a norma general, en casos d'emergència habitacional prioritzarem l'ajut econòmic al manteniment d'un parc d'habitatges de titularitat pública que sovint té un cost de manteniment superior, i que captura molts recursos. Preferim, doncs, la transferència de renda a la provisió del servei, pels alts costos de manteniment i gestió que té aquesta darrera. Valorarem, també, la possibilitat de concertar amb el sector privat per a poder disposar d'habitatges amb aquesta finalitat. La transferència de renda suara esmentada prendrà forma d'ajuts temporals directes de l'administració per a pagar part de la quota del lloguer. Les condicions per a accedir-hi han de ser: declarar els béns propis (tant al país com a l'estranger), mostrar la renda disponible, l'antiguitat d'empadronament al municipi i provar la cerca activa de feina.
- **Control dels fraus al padró:** Controlarem i inspeccionarem els padrons per tal que el nombre d'empadronaments en un domicili no superi els que permet la seva cèdula d'habitabilitat, i aplicarem sancions al propietari en cas d'incompliment.
- **Lluita contra l'assetjament immobiliari:** Cal perseguir amb fermesa l'assetjament immobiliari ('mobbing'), entès com aquells casos en què els propietaris pressionin llogaters amb rendes antigues (permetent o promovent, per exemple, la degradació de determinades zones).
- **Pisos 'turístics':** Sovint, l'explotació de pisos per a usos turístics entra dins del camp d'una activitat econòmica empresarial, pel fet que és reiterativa i se'n fa publicitat. Amb la mirada posada a aconseguir fer

augmentar el parc de pisos de lloguer, el FNC farà complir, en aquests casos, la normativa exigible a qualsevol empresa en matèria fiscal, en el compliment de les cotitzacions a la Seguretat Social, normatives laborals, higièniques, urbanístiques i de convivència veïnal, d'accés a ajuts públics a la rehabilitació, responsabilitat sobre tercers, etc.

- **Gentrificació:** En casos d'operacions de rehabilitació de barris històrics o parts importants de barris on viuen famílies amb un arrelament intergeneracional real i comprovable, el FNC és partidari de reconèixer drets de tempteig i de descomptes a aquestes persones en l'accés al nou parc rehabilitat d'habitatges dins del barri o districte. Aquests descomptes hauran de ser internalitzats en els càlculs de costos dels promotors utilitzant formes semblants a les utilitzades en els habitatges de protecció oficial.
- **Seguretat jurídica i justícia ràpida:** Cal garantir una àmplia oferta d'habitatge de lloguer mitjançant un marc legal que doni seguretat jurídica als propietaris davant possibles destrosses per part de llogaters incívics, okupacions, etc. Per a la gent amb rendes baixes, el respecte a la propietat privada té, també, una funció social, car és garantia d'una abundant oferta de pisos de lloguer. És per aquest motiu que el FNC defensa una justícia més resolutiva en el temps i dóna suport, per exemple, a la creació de jutjats específics on resoldre la problemàtica de les okupacions d'immobles.
- **Rehabilitació masos:** Serà prioritària pel FNC la lluita contra la degradació dels masos. Donarem suport fiscal a projectes de rehabilitació, tant els encapçalats pels seus propietaris com els englobats en el que s'anomena masoveria moderna. El nostre país és ple de masies que s'enrunen amb cada pluja i cada dia que passa. Es poden tornar a habitar i condicionar milers de masies, sense haver de pensar que viure a ciutat és l'única opció possible. Prioritzarem els acords presos entre els agents que formin part de la mateixa zona.