

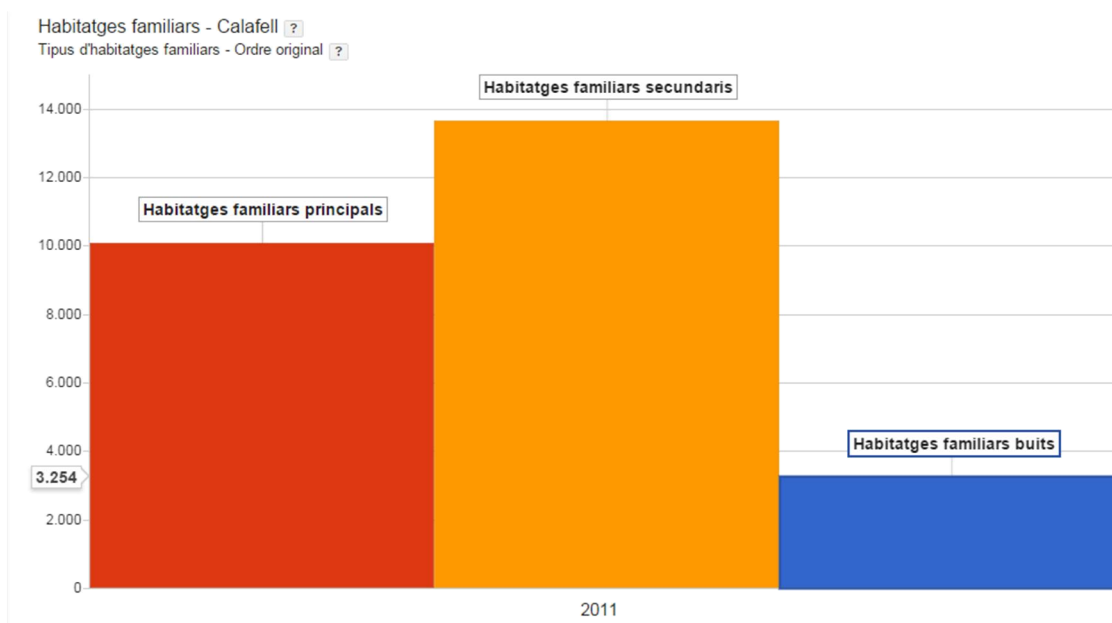


## L'HABITATGE A CALAFELL

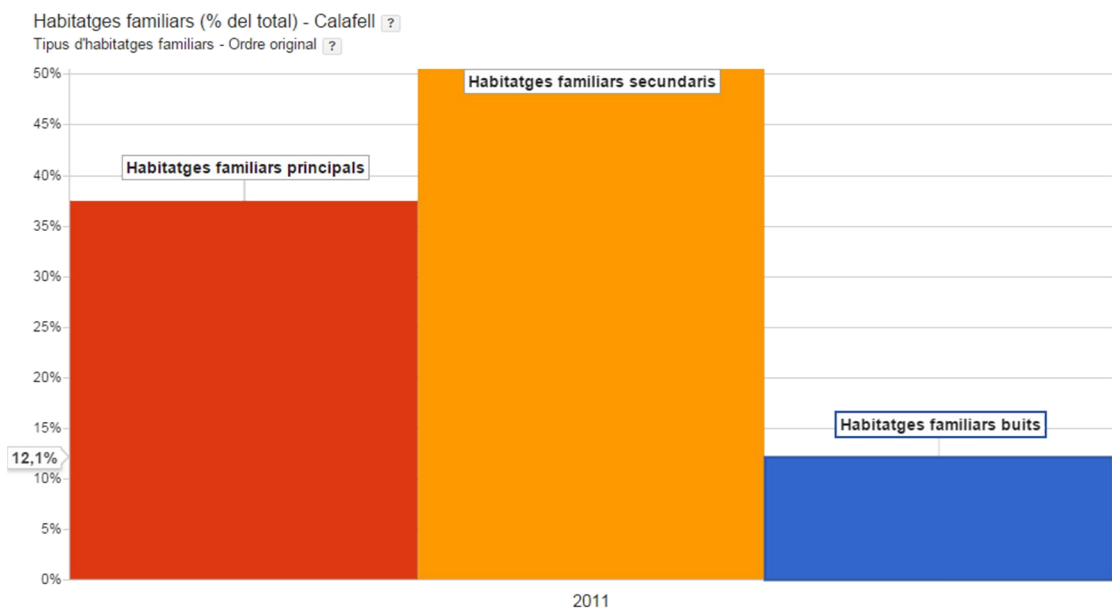
### L'HABITATGE A CALAFELL

#### Model urbanístic

Si haguéssim d'explicar a un extraterrestre què ha estat la bogeria immobiliària dels últims 25 anys només caldria que el passegéssim per Calafell perquè se'n fes una fotografia clara. Per mostra, un botó. Segons les últimes dades de l'Idescat (2011), el parc d'habitatges de Calafell es reparteix, en termes absoluts, de la següent manera:



I en percentatge:



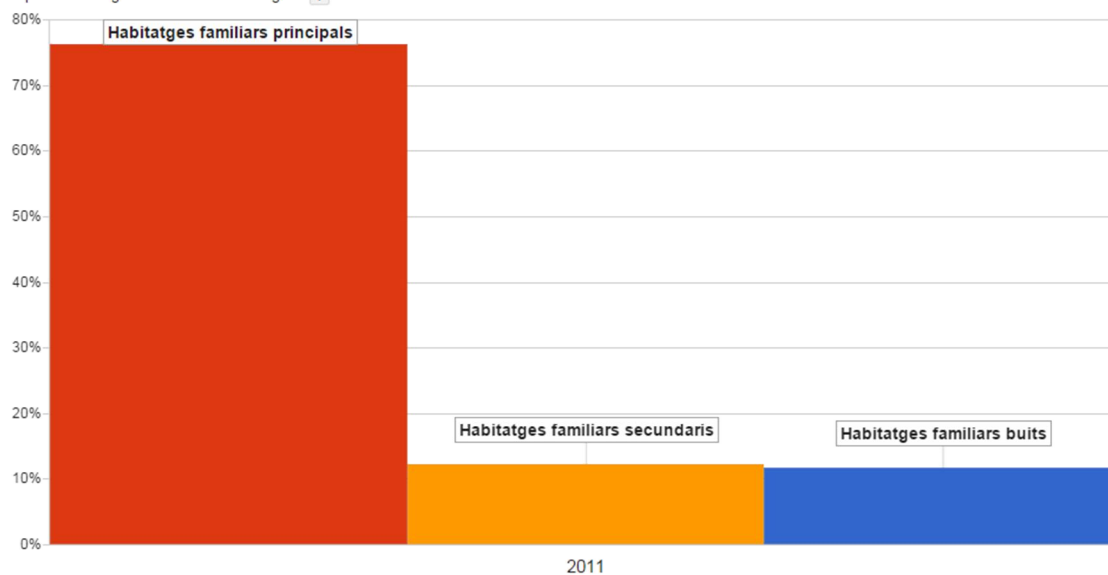


## L'HABITATGE A CALAFELL

Si comparem les dades amb la mitjana de Catalunya veurem que la desproporció d'habitatges secundaris és monstruosa.

Habitatges familiars (% del total) ?

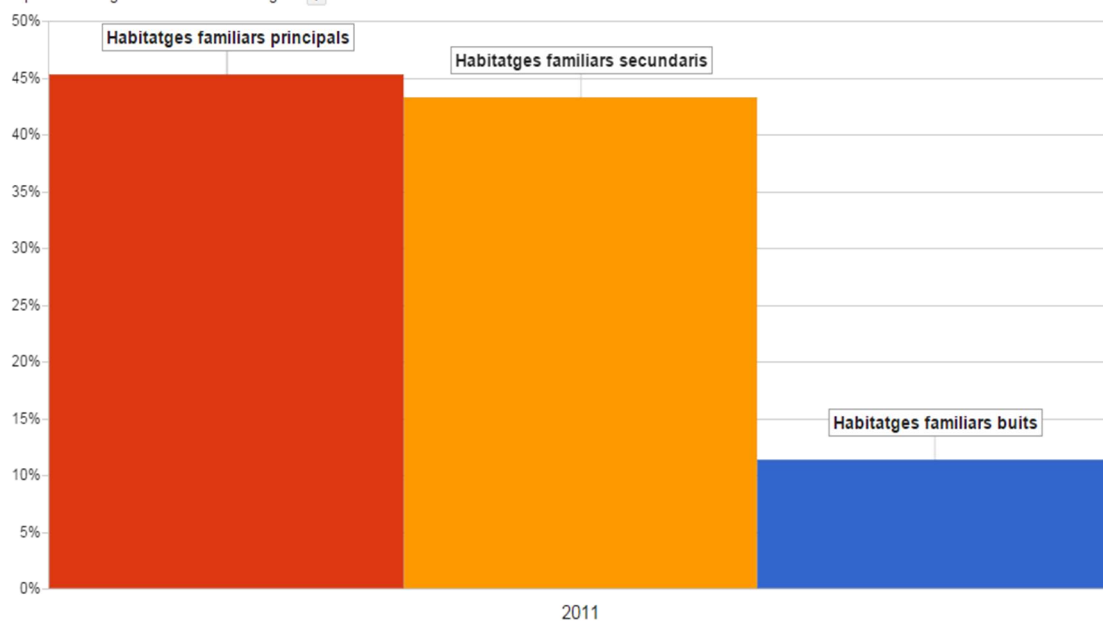
Tipus d'habitatges familiars - Ordre original ?



La comparació amb la mitjana del Baix Penedès tampoc diu gaire a favor del model urbanístic calafellenc.

Habitatges familiars (% del total) - Baix Penedès ?

Tipus d'habitatges familiars - Ordre original ?





## L'HABITATGE A CALAFELL

No és gaire difícil endevinar el model de ciutat que es dedueix d'unes dades com les de Calafell. Però més enllà del desequilibri entre habitatge principal i habitatge secundari, el que crida força l'atenció és el percentatge d'habitatges buits, que a Calafell arriba al 12,1%. No és gaire superior a la mitjana catalana, que ronda el 10%. Però si comparem els habitatges principals amb els habitatges desocupats veiem que, a Calafell, per cada tres habitatges principals n'hi ha un de buit.

### Habitatge social

L'habitatge és un dret constitucional. Des de la CUP Calafell considerem que l'habitatge ha de formar part del "nucli essencial de dignitat", junt al treball, la sanitat, l'educació i els serveis bàsics com ara l'aigua i la llum. El fet de ser considerat "essencial" per a una vida digna significa que la lògica de mercat no hauria de ser la lògica reina en el sector. És a dir, que per damunt del benefici personal o corporatiu primer cal assegurar l'accés en condicions dignes de tots els ciutadans a aquests bé essencial.

La mesura estrella d'aquests anys per pal·liar els efectes de la bacanal immobiliària ha estat el lloguer protegit i l'habitatge social, que són els habitatges amb preu inferior al del mercat.

El Pacte Nacional per l'Habitatge de 2006 estipulava que el 15% del parc d'habitatges principals havia de ser habitatge social. Les dades de Calafell per aquell any indicaven que el parc social era de 144 habitatges (2,3% del total). Això significa que, per arribar al 15% calien encara 814 habitatges. Ara, cal destacar que d'aquests 144 habitatges socials, 135 ho són *per se*, perquè eren habitatges en règim de lloguer antic. D'habitatge social de construcció pública n'hi havia 7, i 1 de titularitat pública.

D'altra banda, observem que només posant al mercat una part de l'habitatge buit en règim d'habitatge social ja es cobriren els mínims marcats pel Pla Nacional d'Habitatge si tenim en compte que, el 2011, els habitatges desocupats respecte dels habitatges principals representen el 32,4%.

En aquest àmbit, l'Ajuntament té instruments molt directes per incidir-hi des d'avui mateix, i si no ho fa és únicament i exclusiva per manca de voluntat política. Sense recórrer a l'expropiació, el govern municipal podria aplicar dues mesures ben simples per invertir aquest model: en primer lloc, augmentant l'IBI dels pisos desocupats, amb la conseqüència que l'increment d'ingressos en aquesta partida podria fer que es disminuís l'IBI als habitatges principals (resulta que Calafell és dels municipis amb l'IBI més elevat; tant és així que, a la província, Calafell es troba en tercer lloc pel que fa a recaptació total, només superat per Tarragona i Reus, municipis que quadrupliquen la població calafellenca, i molt per davant de



## L'HABITATGE A CALAFELL

municipis com Salou, el Vendrell o Cambrils). En segon lloc, es podria obligar que el 20% del metratge horitzontal dels habitatges de nova construcció es destinés a lloguer social.

Hi ha més iniciatives que ja estan funcionant en d'altres municipis, com ara la creació d'una Oficina Municipal d'Habitatge que ofereixi, entre d'altres, el servei de lloguer garantit, proposta beneficiosa tant pel llogater com per l'inquilí. Però part del problema de l'habitatge social és que, en certa manera, forma part de la tradició econòmica subsidiària, que comporta una despesa considerable al sector públic perquè ha de compensar un preu de mercat desorbitat establert "lliurement" (i aquí no ens cansaríem de posar cometes) per la mà invisible del mercat i que, a llarg termini, no són una solució òptima ni socialment ni econòmicament.

I aleshores, què?

### **El model andel. Les cooperatives d'habitatge**

La problemàtica plantejada en termes de *lloguer o hipoteca* no permet gaires variacions més. Però des de la CUP Calafell ens interessa replantejar els assumptes d'arrel. Així que de la mateixa manera que, després de trobar els límits de la política representativa tal com l'hem entès fins ara, hem hagut de replantejar la forma de fer política al segle XXI (i l'assemblearisme és una de les propostes per trencar aquesta inèrcia que ha aconseguit allunyar la presa de decisions sobre el bé comú d'aquells que són els receptors directes d'aquestes decisions – la ciutadania), de la mateixa manera, doncs, hem volgut replantejar els mateixos termes en què es planteja el debat sobre l'habitatge.

Perquè existeix una forma d'accés a l'habitatge híbrida, que no és ben bé ni lloguer ni propietat, i que als països escandinaus, a Alemanya o a Canadà, per exemple, fa anys que es practica amb un èxit més que rotund. I que, entre molts avantatges, no representa pràcticament cap cost per a les arques públiques. Es tracta del model andel, l'anomenat habitatge cooperatiu.

### Què és l'andel?

El model andel és una forma de gestió de l'habitatge que es basa en la cessió d'ús. L'usuari de l'habitatge té el dret d'ús de l'habitatge, però no n'és el propietari. La propietat és a les mans de la cooperativa formada per totes les persones que gaudeixen de l'ús de l'habitatge. El dret a ús pot ser indefinit i es pot heretar.

El dret a l'ús s'adquireix mitjançant el pagament d'una entrada (pot anar dels 3.000 als 30.000€) que es retorna íntegrament en el cas d'abandonar la cooperativa. La mateixa



## L'HABITATGE A CALAFELL

cooperativa ha d'ajudar a trobar part del finançament per al pagament de l'entrada. A més a més, l'usuari o soci de la cooperativa haurà de pagar mensualment un lloguer tou (a Catalunya difícilment superen els 200€) que es destina a eixugar el deute de construcció o rehabilitació de l'habitatge i, en acabat, al manteniment de l'edifici i les despeses comunes. Quan el deute inicial és liquidat, el lloguer que paga cada usuari es va reduint.

Les decisions en cada cooperativa d'habitatge es prenen de manera assembleària. Cada soci té un vot. Ja des del moment de la construcció o la rehabilitació de l'edifici, la cooperativa decideix conjuntament tot el que afecta el seu habitat. Després, de manera periòdica, es discutirà en què es gastaran els fons de la cooperativa, les accions que es duran a terme en l'habitatge, el repartiment de les tasques... El que s'intenta assegurar és que l'habitatge sigui autogestionat i que tots els usuaris es converteixin en membres actius de la cooperativa.

Perquè aquest model no traeixi els seus principis cal garantir que la forma cooperativa no sigui una forma econòmica de "preparar" una posterior explotació de l'habitatge sota les formes de lloguer o compra habituals. Per això, els habitatges cooperatius, per definició, no es poden transformar en habitatges de modalitats de lloguer o propietat tradicionals. Així mateix, l'import de la venda d'un andel o de la participació d'un soci no va mai a mans de cap persona sinó de la cooperativa mateixa. D'aquesta manera es bloquegen totes les possibilitats d'explotació o especulació sobre l'habitatge. És així, en aquest model no hi ha marge per al benefici personal o corporatiu.

A Alemanya existeixen dos milions d'habitatges sota règim cooperatiu. A Dinamarca, on aquest model funciona des de fa uns cent anys, n'hi ha més de 150.000. A Copenhagen, un terç de la població viu en habitatges en cessió d'ús. I aquí, què passa?

### L'habitatge cooperatiu aquí

Les legislacions catalana i espanyola permeten la pràctica d'aquest model més per omissió que no pas per incentivació. La legislació actual discrimina positivament les formes de lloguer i propietat convencionals. Però té esclertes que, si bé no regulen l'habitatge cooperatiu, tampoc el prohibeixen.

Les cooperatives d'habitatge s'emparen en un apartat de la Llei de cooperatives que estableix que "es poden establir cooperatives d'habitatges amb cessió d'ús". Això és tot el corpus normatiu sobre el tema. Els habitatges en cessió d'ús estan permesos però no se n'estableixen els termes. Per tant, tot s'ha de fer, encara.

Actualment, ja hi ha casos exitosos d'habitatges cooperatius a Catalunya. Cal Cases, al Bages, en l'àmbit rural, al Born i a Can Batlló en l'àmbit urbà. L'entitat Sostre Cívica és un dels referents en l'assessorament, la gestió i la cerca de finançament per aquest tipus d'habitatges. I la cooperativa d'arquitectes La Col es dedica només a la rehabilitació d'habitatge cooperatiu.



## L'HABITATGE A CALAFELL

Mica en mica, les iniciatives d'aquest tipus es van consolidant, i les experiències exitoses serveixen de guia i de promoció per altres experiències noves.

### Avantatges de l'habitatge cooperatiu

A grans trets, els avantatges més destacats de l'habitatge cooperatiu són:

- Facilita l'accés a l'habitatge a uns costos molt per sota dels preus de mercat.
- Els edificis es mantenen en més bon estat que no pas en els edificis de lloguer o propietat convencionals.
- És un model d'accés a l'habitatge, per tant és aplicable tant a obra nova com a obra rehabilitada, reconstruïda o habitatge desocupat.
- Desactiva els mecanismes d'especulació en l'habitatge i, per tant, li retorna el valor real d'element essencial per a la vida digne.
- En els països amb més tradició cooperativa, els andel han demostrat ser una eina d'integració i cohesió social importantíssima.
- El cost per a l'administració és molt reduït. La seva acció es limita a afavorir i regular aquest tipus de pràctiques. També pot cedir sòl municipal a les cooperatives d'habitatge.
- És un model que integra la iniciativa privada en un mercat no especulatiu. Les cooperatives d'habitatge són entitats privades sense ànim de lucre.

Aquest és un altre cas de canvi social que es podria començar a aplicar immediatament perquè no depèn del pressupost, sinó de la mentalitat política. Els governs municipals tenen totes les eines necessàries per contribuir a l'arrencada d'aquest tipus d'iniciatives. Perquè aquesta és l'acció pública sostenible, la que permet que els projectes es posin de peu; després han de caminar sols.

Des de la CUP de Calafell defensarem que es compleixi el 15% d'habitatge social que marca el Pla Nacional d'Habitatge i la creació d'una Oficina d'Habitatge Municipal que entengui l'habitatge com un dret bàsic, i no com un negoci més. Però també som conscients que aquestes mesures són mesures de resultats imminents per a una situació d'emergència com l'actual. La nostra mirada, però, estarà posada en el model andel, una forma d'habitatge que ja ha demostrat ser molt més sostenible i molt més sensata que les actuals.